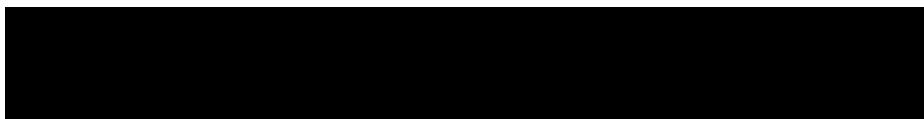




TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

79/2022



GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott. Giovanni Mulè

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 79/2022

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A palazzine in costruzione, area e parte di piano S1 a MARIANO COMENSE Via San Dionigi snc, della superficie commerciale di 7.023,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione identificata con il subalterno 744 è costituita da due palazzine in corso di costruzione, area a piano terra e porzione del piano seminterrato destinato a box, cantine e corselli.

Una porzione di piano S1 non è ancora stata realizzata, non è ancora catastalmente identificata e dovrà necessariamente appartenere al subalterno 744.

Ci sono inoltre porzioni, sempre al piano S1 incompiute e sempre non ancora accatastate.

Purtroppo per quanto concerne le due palazzine costituite unicamente dalla struttura portante, non è stata possibile la verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito, in quanto risulta mancante la presentazione della denuncia sotto il profilo statico, strutturale e/o sismico, pertanto le uniche indicazioni delle misure indicate nelle tavole grafiche progettuali dell'ultima pratica agli atti inerente l'oggetto di stima, non risultano esaustive per ciò che è stato realizzato.

Oltremodo, per quanto è stato possibile rilevare, si evidenziano incoerenze tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito.

Inoltre l'accesso al piano interrato e ai piani superiori non è possibile in quanto non presenti scale di collegamento tra i piani.

Non sono state realizzate le murature esterne, i tamponamenti.

Il piano interrato, non è stato completato.

Le strutture realizzate, al momento del sopralluogo si presentavano in scarse condizioni conservative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1/1/2/3/4, ha un'altezza interna non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 15290 sub. 744 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sant'Agostino snc - Via San Dionigi snc, piano: S1/T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da Nord in senso orario a piano terra con Via San Dionigi, mappale 15290 sub. 746, 712, 747, Via Sant'Agostino, mappale 3618, mappale 3625, 3624, 3509, 3431.

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' .Ente comune ai subalterni 2,3,4 dal 701 a 707, da 713 a 724, 727, 728, 729, 732, da 734 a 742, 744, 745, da 748 a 751 e da 754 a 761 composto da camminamento al piano terra denunciato presso UTE con la scheda nr. 5415 del 10.2.2017 (a variazione del mappale 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a parte del mappale 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al C.F. fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/711 - PT - bene comune non censibile .Ente comune a tutti i subalterni composto da area a parcheggio e spazio di manovra coperti e scoperti; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr. 32484 del 21.9.2010 (a variazione del mapp. 15290/710 già scheda nr. 9305 del 9.3.2017 a parte del mapp. 15290/1 già scheda nr. 5415 del 10.2.2017 a parte del mapp. 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a variazione dei mapp. 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al Catasto Fabbricati fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/746 - PT - bene comune non censibile .Ente comune a tutti i subalterni composto da area a parcheggio e spazio di manovra

scoperti; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr. 32484 del 21.9.2010 (a variazione del mapp. 15290/710 già scheda nr. 9305 del 9.3.2017 a parte del mapp. 15290/1 già scheda nr. 5415 del 10.2.2017 a parte del mapp. 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a variazione dei mapp. 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al Catasto Fabbricati fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/747 - PT - bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.023,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.273.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.932.432,50
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nel caso in esame, tutti i manufatti insistenti sul subalterno 744 non sono stati oggetto di denuncia sotto il profilo statico, strutturale e/o sismico.

Richiamando la consulenza affidata ad ausiliario specializzato in materia di costruzioni, viene a seguito sintetizzato l'iter procedurale necessario relativo alle opere sino a qui compiute. Per quanto concerne le opere eseguite insistenti sul subalterno 744, le stesse non risultano supportate da alcun documento riguardante il profilo statico, strutturale e/o sismico. Si dovrà procedere anzitutto alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria ed al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche ed alla sismicità vigenti al momento della costruzione degli immobili. Non si ha però contezza in merito alla data precisa di costruzione dei beni per quanto concerne la parte strutturale, in quanto non risultano presentate pratiche in materia. In analogia alla procedura in sanatoria, la verifica

di un edificio esistente in base alle norme vigenti al tempo della valutazione della sicurezza statica, deve sempre concludersi con la redazione del certificato di collaudo. Nel caso in cui, a seguito delle verifiche effettuate risulti che le opere oggetto di valutazione non sono rispettose della normativa vigente, l'accertamento di conformità non risulta percorribile. Occorrerà quindi valutare l'adeguamento delle opere compiute alla normativa.

Al piano interrato, le porzioni realizzate e non realizzate, non ancora catastalmente denunciate e ubicate sottostante l'area indicata con il subalterno 744 in superficie, saranno da accatastarsi con il sub. 744.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2008 a firma di Notaio Paolo Carbone ai nn. 81614/21125 di repertorio, iscritta il 03/03/2008 a Como ai nn. 6825/1463, a favore di B.C.C. di Cantù SC/Cantù, contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: Euro 2400.000,00.

Importo capitale: Euro 12.000.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

OSSERVAZIONI: si rilevano le seguenti formalità ANN. 4785/951 (27.2.2017) atto in data 17.2.2017 rep. 16223/11103 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/1) somma iscritta €12.290.000,00 - quota capitale €6.145.000,00 ANN. 7864/1575 (29.3.2017) atto in data 17.3.2017 rep. 16376/11204 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/709 poi origina anche mapp. 15290/744) somma iscritta € 11.850.000,00 - quota capitale €5.925.000,00 ANN. 10255/1994 (21.4.2017) atto in data 12.4.2017 rep. 16540/11314 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/709 poi origina anche mapp. 15290/744) somma iscritta €1.540.000,00 - quota capitale €5.770.000,00 ANN. 15893/2931 (21.6.2017) atto in data 1.6.2017 rep. 93457/28372 Notaio Paolo Giulio Carbone con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/709 poi origina anche mapp. 15290/744) somma iscritta €1.200.000,00 - quota capitale €5.600.000,00 ANN. 23332/4142 (7.9.2017) atto in data 25.7.2017 rep. 17352/11739 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/709 poi origina anche mapp. 15290/744) somma iscritta €10.800.000,00 - quota capitale €5.400.000,00 ANN. 28195/4885 (2.11.2017) atto in data 17.10.2017 rep. 17796/11935 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 gravante anche mapp. 15290/744 somma iscritta € 5.200.000,00 - quota capitale € 2.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/11/2016 a firma di Notaio Cesare Spreafico ai nn. 15680/10742 di repertorio, iscritta il 07/11/2006 a Como ai nn. 29094/4900, a favore di B.C.C. di Cantù SC/Cantù, contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 600.000,00.

Importo capitale: Euro 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

OSSERVAZIONI: si rileva la seguente formalità ANN. 23254/4127 (6.9.2017) atto in data 9.6.2017 rep. 16902/11509 Notaio Cesare Spreafico con il quale viene stipulato quanto segue: - frazionamento in quota - LOTTO NR. 2 (gravante anche mapp. 15290/709 poi origina anche mapp. 15290/744) somma iscritta €5.800.000,00 - quota capitale €2.900.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 24/10/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 79/2022 di repertorio, trascritta il 28/03/2023 a Como ai nn. 8796/6324, a favore di massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita solamente a grava su tutti i beni di cui alla premessa ad eccezione degli enti comuni

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.d.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **n.d.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/02/2008 a firma di Notaio Paolo Carbone ai nn. 81613/21124 di repertorio, trascritto il 03/03/2008 a Como ai nn. 6824/4172.

Atto con il quale [REDACTED] vende [REDACTED] immobili siti in Mariano Comense in Via San Dionigi snc e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg. 15 con: mapp. 6323 are 53.15 ente urbano .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg. 15 con: mapp. 6323/701 - PT, 1 - D/8 mapp. 6323/702 - PT - C/2 - mq. 56 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €1.453.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC. 30490/6556 del 3.8.2007 è stata successivamente svincolata con ANN. 9169/1513 del 25.3.2008.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/02/2003 a firma di Notaio Carmelo Varrica ai nn. 50580 di repertorio, trascritto il 28/02/2003 a Como ai nn. 7360/3672.

Atto con il quale [REDACTED] vende [REDACTED] immobili siti in Mariano Comense in Via San Dionigi snc e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg. 15 con: mapp. 6323 are 53.15 ente urbano .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg. 15 con: mapp. 6323/701 - PT,1 - D/1 mapp. 6323/702 - PT - C/2 - mq. 56 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €1.250.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto preliminare di compravendita, con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di Notaio Paolo Carbone ai nn. 78711 di repertorio, trascritto

il 03/07/2006 a Como ai nn. 23798/14883.

Atto portante preliminare di compravendita a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] e relativamente anche a tutti gli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **302/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione fabbricato produttivo e nuova costruzione di edificio residenziale, rilasciata il 02/11/2009.

Proroga concessa inizio lavori per il 15/09/2011

Permesso di Costruire per opere in variante N. **302/2008/V1**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di variante essenziale, consistenti nella modifica dell'impianto planimetrico, della sagoma e dei prospetti, rilasciata il 16/03/2012

Permesso di Costruire per opere in variante N. **302/2008/V2**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di variante consistenti nella modifica della sagoma dei fabbricati, dei prospetti e diversa distribuzione interna, rilasciata il 28/05/2012.

Proroga del Permesso di Costruire concessa, fissato termine per l'ultimazione dei lavori alla data del 28/11/2016

D.I.A. N. **6/2014**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione recinzione esistente, costruzione nuove recinzioni, costruzione nuovo marciapiede, realizzazione recinzioni interne al lotto, presentata il 14/01/2014.

Non è stata riscontrata la fine lavori

S.C.I.A. N. **161/2016**, intestata a [REDACTED] per lavori di demolizione recinzione esistente, costruzione nuove recinzioni, costruzione nuovo marciapiede, realizzazione recinzioni interne al lotto, presentata il 27/04/2016.

Non è stata riscontrata la fine lavori

D.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire N. **470/2016**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di completamento fabbricati residenziali, presentata il 02/12/2016.

Nella presa d'atto il comune dichiara che la fine dei lavori dovrà avvenire entro il 02.01.2020.

S.C.I.A. N. **470/2016/V1**, intestata a [REDACTED] per lavori di frazionamento di unità abitativa in due unità (24 - 24 + 24 bis) e diversa disposizione di parte dei tavolati interni, leggera modifica unità abitativa confinante (23), presentata il 14/02/2017

S.C.I.A. N. **470/2016/V2**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica posizione tavolati interni unità n. 33, presentata il 14/03/2017

S.C.I.A. N. **470/2016/V3**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica posizione tavolati interni unità n. 35, presentata il 06/04/2017

S.C.I.A. N. **470/2016/V4**, intestata a [REDACTED] per lavori di lieve modifica di tavolati interni con la formazione di nuova unità abitativa senza modifiche di facciata, presentata il 15/05/2017 con il n. 16111 di protocollo

S.C.I.A. N. **470/2016/V5**, intestata a [REDACTED] per lavori di

lieve modifica di tavolati interni, presentata il 19/05/2017 con il n. 16713 di protocollo

S.C.I.A. N. **470/2016/V6**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica della posizione dei tavolati interni dell'appartamento indicato negli elaborati progettuali al n. 34, presentata il 30/10/2017 con il n. 34721 di protocollo

S.C.I.A. N. **470/2016/V7**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica della distribuzione interna di unità al piano secondo interno n. 22 sub. 738, presentata il 15/06/2018 con il n. 18554 di protocollo

S.C.I.A. N. **65/2020**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di sistemazione interne, ampliamento balconi, modifica aperture di facciata, presentata il 04/03/2020 con il n. 8632 di protocollo.

Dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia così risulta: " ... descrizione dell'immobile: il progetto di cui alla P.E. 302/08/V2 ha previsto la costruzione di tre palazzine residenziali tra di loro separate e collegate dal piano interrato adibito ad autorimesse e vani cantine. Le tre palazzine possono così essere riassunte: Torre 1/Nord - composta da piano terra a piloties e quattro piani soprastanti destinati a residenza; lo stato delle opere attuale prevede alcune unità residenziali già ultimate, mentre le altre unità risultano ancora da completare. Per quanto riguarda le parti esterne al fabbricato, queste risultano già ultimate. Le altre due palazzine, Torre 2/Ovest e Torre 3/Sud, entrambe composte da quattro piani residenziali oltre ad un piano sottotetto, risultano essere realizzate al livello della sola struttura (pilastri e solai). La pratica in oggetto riguarda la sola palazzina 1/Nord e le opere oggetto di richiesta di autorizzazione possono essere così riassunte: - separazione di porzione di piano interrato, da annettersi alla palazzina 1, rispetto al complessivo piano interrato precedentemente autorizzato - ampliamenti e nuova formazione di balcone senza consistente alterazione della morfologia e dell'estetica delle facciate - leggere modifiche ad alcune aperture di facciata - riduzione del numero delle unità abitative rispetto all'autorizzato - lievi modifiche a parte dei divisori interni - completamento opere interne a parte delle unità - diversa distribuzione dei divisori interni

S.C.I.A. N. **470/2016 - 1 agibilità**, intestata a [REDACTED] presentata il 20/08/2020 con il n. 26339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a limitato al mappale 15290 subalterni 701, 704, 707.

Si specifica che il Comune di Mariano Comense in data 23.09.2020 trasmetteva richiesta di adeguamento S.C.I.A. ai sensi dell'art. 19 comma 3 della legge 7/8/1990 n. 241. Così si riportava nella comunicazione: " ... con riferimento alla S.C.I.A., pervenuta in data 20.08.2020 con protocollo n. 26339, si comunica che dagli accertamenti effettuati sono emerse le seguenti carenze di presupposti e di documentazione: per poter permettere un'istruttoria corretta e puntuale della pratica si dovrà prima acquisire il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata presentata in data 04.03.2020 al fine di definire la pratica edilizia n. 65/2020 e conseguentemente ottenere il rilascio di quest'ultima. Ed inoltre si dovrà produrre la seguente documentazione: 1) copia dei collaudi ISPESL per ascensori, impianti di sollevamento e numero matricole 2) copia della concessione all'allacciamento alla pubblica fognatura o copia dell'autorizzazione allo scarico nel sottosuolo oppure eventuale dichiarazione attestante l'avvenuto allaccia ante 2007 e la sua conformità a firma del tecnico progettista 3) copia della S.C.I.A. per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dal quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza 4) copia delle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli esecutori delle opere o da tecnici abilitati ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti: termico e di adduzione del gas, comprensiva della visura camerale delle imprese installatrici e di copia della documentazione tecnica o in alternativa dichiarazioni di rispondenza per gli impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008

...".

S.C.I.A. N. 470/2016 - 2 agibilità, intestata a [REDACTED] presentata il 31/08/2020 con il n. 27058 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a limitato al mappale 15290 subalterni 702, 706.

Si specifica che il Comune di Mariano Comense in data 23.09.2020 trasmetteva richiesta di adeguamento S.C.I.A. ai sensi dell'art. 19 comma 3 della legge 7/8/1990 n. 241. Così si riportava nella comunicazione: "... con riferimento alla S.C.I.A., pervenuta in data 20.08.2020 con protocollo n. 26339, si comunica che dagli accertamenti effettuati sono emerse le seguenti carenze di presupposti e di documentazione: per poter permettere un'istruttoria corretta e puntuale della pratica si dovrà prima acquisire il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata presentata in data 04.03.2020 al fine di definire la pratica edilizia n. 65/2020 e conseguentemente ottenere il rilascio di quest'ultima. Ed inoltre si dovrà produrre la seguente documentazione: 1) copia dei collaudi ISPESL per ascensori, impianti di sollevamento e numero matricole 2) copia della concessione all'allacciamento alla pubblica fognatura o copia dell'autorizzazione allo scarico nel sottosuolo oppure eventuale dichiarazione attestante l'avvenuto allaccia ante 2007 e la sua conformità a firma del tecnico progettista 3) copia della S.C.I.A. per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dal quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza 4) copia delle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli esecutori delle opere o da tecnici abilitati ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti: termico e di adduzione del gas, comprensiva della visura camerale delle imprese installatrici e di copia della documentazione tecnica o in alternativa dichiarazioni di rispondenza per gli impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008 ...".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 81 del 13.12.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 del 27.03.2013 - 1 Variante D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016, l'immobile ricade in zona R2 - Ambito residenziale consolidato denso ed in piccola parte in ambito Viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La verifica è stata compiuta principalmente sulla base delle tavole grafiche allegate all'ultima pratica edilizia riguardante la porzione identificata con il subalterno 744. Purtroppo per quanto concerne le due palazzine costituite unicamente dalla struttura portante, non è stata possibile la verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito, in quanto risulta mancante la presentazione della denuncia strutturale, pertanto le uniche indicazioni delle misure indicate nelle tavole grafiche progettuali dell'ultima pratica agli atti inerente l'oggetto di stima, non risultano esaustive per ciò che è stato realizzato; inoltre l'accesso ai piani non è fattibile in quanto non esistono scale di collegamento tra i piani. Non sono state realizzate le murature esterne, i tamponamenti. Il piano interrato, non è stato completato. Per quanto è stato possibile verificare, oltremodo si evidenziano incongruenze tra lo stato dei luoghi e lo stato dichiarato nell'ultima pratica. In merito alla data di realizzazione delle opere, l'unico dato certo è che nella pratica n. 65/2020

riguardante la palazzina n. 1 (non oggetto di stima del presente lotto), si dichiara lo stato della costruzione delle palazzine n. 2 e 3 oggetto della presente corrispondente all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto concerne la parte strutturale: come riportato nella relazione tecnica redatta da esperto (in allegati) " ... le strutture delle opere costruite non risultano accompagnate dal deposito sismico del progetto presso gli organi competenti; pertanto, è necessario procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria e al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche ed alla sismicità in vigore al momento vigenti al momento della costruzione dell'immobile ... se a seguito delle verifiche effettuate risulta che le opere oggetto di valutazione non sono rispettose della normativa tecnica in vigore, l'accertamento di conformità non è possibile ... ". Previa attestazione dell'idoneità statica ed eventuali opere necessarie all'adeguamento, queste ultime non stimabili, e previa verifica della consistenza metrica realizzata. Per quanto concerne le opere architettoniche: presentazione Pratica Edilizia e Pratiche Propedeutiche per completamento delle opere, inclusa la verifica delle incongruenze rilevate tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito, e quindi la previsione di una variante finale. Successiva presentazione S.C.I.A. per Agibilità anche per ogni singolo subalterno oltre che la richiesta per le parti comuni, quest'ultima in capo al condominio.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per Pratiche Edilizie completamento/direzione lavori, solo indicativo: €480.000,00
- sanzioni preventivabili unicamente al momento di presentazione della pratica
- Pratica per agibilità e costi per vari tecnici ai fini della produzione di certificazioni per agibilità non preventivabili
- costi professionali inerenti l'attestazione dell'idoneità statica: €41.000,00
- costi per eventuale adeguamento strutturale non stimabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il subalterno 744, risulta identificato catastalmente con categoria F/3 in corso di costruzione. Ciò che è stato indicato nell'elaborato planimetrico, sin dall'origine, non corrisponde totalmente a ciò che è stato realizzato ad oggi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento modifica dell'elaborato planimetrico

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €5.500,00
- tributi preventivati: €50,00

Si specifica che al momento della conclusione dei lavori, tutti i beni dovranno essere accatastrati (costi non preventivabili in questa fase). Si dovrà prevedere anche l'aggiornamento della mappa catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARIANO COMENSE VIA SAN DIONIGI SNC

**PALAZZINE IN COSTRUZIONE, AREA E PARTE DI
PIANO S1**

DI CUI AL PUNTO A

palazzine in costruzione, area e parte di piano S1 a MARIANO COMENSE Via San Dionigi snc, della superficie commerciale di **7.023,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione identificata con il subalterno 744 è costituita da due palazzine in corso di costruzione, area a piano terra e porzione del piano seminterrato destinato a box, cantine e corselli.

Una porzione di piano S1 non è ancora stata realizzata, non è ancora catastalmente identificata e dovrà necessariamente appartenere al subalterno 744.

Ci sono inoltre porzioni, sempre al piano S1 incompiute e sempre non ancora accatastate.

Purtroppo per quanto concerne le due palazzine costituite unicamente dalla struttura portante, non è stata possibile la verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito, in quanto risulta mancante la presentazione della denuncia sotto il profilo statico, strutturale e/o sismico, pertanto le uniche indicazioni delle misure indicate nelle tavole grafiche progettuali dell'ultima pratica agli atti inerente l'oggetto di stima, non risultano esaustive per ciò che è stato realizzato.

Oltremodo, per quanto è stato possibile rilevare, si evidenziano incoerenze tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito.

Inoltre l'accesso al piano interrato e ai piani superiori non è possibile in quanto non presenti scale di collegamento tra i piani.

Non sono state realizzate le murature esterne, i tamponamenti.

Il piano interrato, non è stato completato.

Le strutture realizzate, al momento del sopralluogo si presentavano in scarse condizioni conservative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1/1/2/3/4, ha un'altezza interna non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 15290 sub. 744 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sant'Agostino snc - Via San Dionigi snc, piano: S1/T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da Nord in senso orario a piano terra con Via San Dionigi, mappale 15290 sub. 746, 712, 747, Via Sant'Agostino, mappale 3618, mappale 3625, 3624, 3509, 3431.

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' .Ente comune ai subalterni 2,3,4 dal 701 a 707, da 713 a 724, 727, 728, 729, 732, da 734 a 742, 744, 745, da 748 a 751 e da 754 a 761 composto da camminamento al piano terra denunciato presso UTE con la scheda nr. 5415 del 10.2.2017 (a variazione del mappale 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a parte del mappale 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al C.F. fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/711 - PT - bene comune non censibile .Ente comune a tutti i subalterni composto da area a parcheggio e spazio di manovra coperti e scoperti; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr. 32484 del 21.9.2010 (a variazione del mapp. 15290/710 già scheda nr. 9305 del 9.3.2017 a parte del mapp. 15290/1 già scheda nr. 5415 del 10.2.2017 a parte del mapp. 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a variazione dei mapp. 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al Catasto Fabbricati fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/746 - PT - bene comune non censibile .Ente comune a tutti i subalterni composto da area a parcheggio e spazio di manovra scoperti; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr. 32484 del 21.9.2010 (a variazione del mapp. 15290/710 già scheda nr. 9305 del 9.3.2017 a parte del mapp. 15290/1 già scheda nr. 5415 del 10.2.2017 a parte del mapp. 15290 già scheda nr. 4112 del 1.2.2017 a variazione dei mapp. 6323/701 e mapp. 6323/702) e distinto al Catasto Fabbricati fg. 15 (reale) con: mapp. 15290/747 - PT - bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2	buono	
ferrovia distante 1	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
due palazzine incompiute (consistenza indicativa come da ultima pratica agli atti, comprensiva di abitazioni, balconi, portici, parti comuni alle unità escluse le aree)	4.973,00	x	100 %	=	4.973,00
porzione di piano interrato (consistenza indicativa come da ultima pratica agli atti comprensiva di box, cantine, parti comuni)	2.050,00	x	100 %	=	2.050,00
Totale:	7.023,00				7.023,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.800.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.800.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.800.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi, nel caso specifico è il metodo diretto o comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del bene e lo stato di avanzamento lavori.

Nel caso in esame, il valore attribuito a corpo, riguarda diverse porzioni; in particolare sul mappale 744 insistono due fabbricati costituiti unicamente da una struttura portante in scarse condizioni manutentive, non ispezionabili ai singoli piani per il mancato collegamento tra i piani stessi. Al piano interrato la porzione indicata e corrispondente al sub. 744 non è totalmente ispezionabile.

Una porzione del piano interrato non è ancora stata realizzata.

Tuttavia dagli elaborati grafici costituenti l'ultima pratica edilizia valevole per la porzione identificata con il sub. 744 al piano interrato risulta destinata a box, cantine e corsello.

Con sicurezza si può affermare che anche parte del piano interrato realizzato e non finito, non risulta mai essere stata identificata catastalmente.

Il perito, proprio ai fini valutativi, unicamente per quanto concerne l'indicazione della consistenza assentita, da considerarsi approssimativa poiché dedotta dalle indicazioni delle quote riportate nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio riguardante l'oggetto di stima ossia il piano interrato e le due palazzine oggi costituite unicamente dalla struttura portante.

La pratica edilizia di riferimento è la N. 470/2016.

Si specifica inoltre, come precedentemente indicato, che a seguito della verifica effettuata c/o l'Ufficio Tecnico competente, non risulta la presentazione della denuncia sotto il profilo statico, strutturale e/o sismico inerente alle due palazzine incompiute ed al piano interrato.

Non avendo alcun riscontro grafico rispetto alla sola struttura realizzata, proprio per la mancata consegna delle pratiche, il perito non ha potuto riferire compiutamente in merito alla regolarità urbanistica per ciò che è stato ad oggi realizzato.

La valutazione, previa definizione della questione strutturale, considera lo stato di avanzamento del cantiere e le opere mancanti.

Nella valutazione è compresa anche l'area a piano terra identificata nella mappa catastale sempre con il subalterno 744.

Inoltre la valutazione, per le motivazioni sopra riportate, potrà essere unicamente indicata a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la mappa e gli elaborati planimetrici riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro è stata effettuata l'ispezione in data 09.01.2023 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, come dati, preliminari. La verifica ha dato esito negativo, conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 14.11.2023., ufficio tecnico di Mariano Comense. È stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima unitamente alla richiesta di CDU, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitofe zone., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	palazzine in costruzione, area e parte di piano S1	7.023,00	0,00	2.800.000,00	2.800.000,00
				2.800.000,00 €	2.800.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 526.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.273.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 341.017,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.932.432,50**