

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **LABORATORIO** a Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie commerciale di **90,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Il bene oggetto di stima consta di un laboratorio artigianale sito al piano terra di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità ed una porzione in lato nord di circa 9 metri quadri lordi risulta priva di titoli abilitativi e non sanabile pertanto non viene considerata in valutazione considerando altresì una minusvalenza pari al costo stimato di demolizione. Si segnala altresì che è stato aperto varco in lato est per mettere i locali in comunicazione con locali a ripostiglio afferenti altra unità sempre oggetto della presente perizia (sub. 4) e ricompresi nel presente lotto.

Per quanto riguarda la situazione catastale si segnala che è allineata allo stato di fatto e non all'assentito e pertanto dovrà essere sottoposta a procedura di aggiornamento Docfa a seguito della regolarizzazione edilizia.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via S. Rocco attraverso un'area pertinenziale in proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/1 del 4-dic-1985, categoria C/3, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 368.65 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. facente parte di altro punto della presente vendita (stesso lotto); terrapieno; affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. facente parte di altro punto della presente vendita (stesso lotto); altra u.i. di terzi; area di prop. di terzi.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile.

B APPARTAMENTO a Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie commerciale di **45,15 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima consta di un piccolo appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui nonché di un locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato annesso "di fatto" all'immobile di cui alla lettera "A" del presente lotto di perizia.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità e riporta delle lievi modifiche interne che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Si segnala altresì che è stato aperto varco in lato ovest del ripostiglio seminterrato per mettere i locali in comunicazione con il laboratorio di cui al punto "A" del presente lotto di vendita giudiziaria.

Per quanto riguarda la situazione catastale si segnala che è allineata allo stato di fatto e non all'assentito e pertanto dovrà essere sottoposta a procedura di aggiornamento Docfa a seguito della regolarizzazione edilizia.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via S. Rocco attraverso un'area pertinenziale in proprietà esclusiva per quanto riguarda il piano rialzato ed attraverso il laboratorio di cui al punto "A" del presente lotto di vendita per quanto concerne il piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/2 del 4-dic-1985, categoria A/3, classe 2, consistenza 2.5 vani, rendita 238.86 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano S1-T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: proprietà di terzi, affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. di cui alla lettera "A" della presente perizia

C APPARTAMENTO a Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie commerciale di **127,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima consta di un appartamento per civile abitazione sito su più livelli di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità e riporta delle modifiche interne alcune delle quali potranno essere oggetto di sanatoria ed altre dovranno essere rimesse in pristino rispetto allo stato assentito.

Al piano scantinato nel locale indicato come “centrale termica” è stato inserito un pilastro in posizione centrale alla stanza senza alcun titolo, probabilmente per problematiche rilevate dai precedenti proprietari; altresì la scala che porta dal piano terra al piano seminterrato è stata demolita e sostituita con una in legno di portata e geometria non idonea con un wc non autorizzato ricavato sul pianerottolo della scala stessa.

Al piano terra è stato abbattuto sia il muro che divideva cucina e tinello che quello dividente atrio e tinello (rifacendosi alla nomenclatura riportata in scheda catastale); altresì è stata realizzata una bussola d'ingresso a riduzione del precedente atrio.

Al piano primo è stata riscontrata una porta proveniente dall'altra unità immobiliare (estranea all'esecuzione immobiliare ed alla vendita giudiziaria) che stante a quanto riferito dal proprietario un tempo consentiva l'accesso alla porzione di sottotetto di proprietà di terzi (e non oggetto della presente vendita giudiziaria); non vi è alcuna documentazione che possa far ritenere superato tale passaggio che pertanto si considera sussistente.

Al piano sottotetto si è rilevato un utilizzo improprio di un locale che non solo non ha l'abitabilità ma nemmeno risulta dalle pratiche autorizzative essendo considerato in esse alla stregua di una intercapedine tecnica; per tale ragione allo stesso verrà attribuito valore nullo.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/3 del 4-dic-1985, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573.27 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano S1-T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: altra u.i; affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva per due lati; porzione di mappale in proprietà di fatto gravato da servitù ed estromesso dalla proprietà poiché sede stradale per l'accesso ad altre proprietà di terzi

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile.

D **AREA CORTILIZIA** a Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie di mq 170.00.

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 804, (catasto terreni), sezione CROCE, ente urbano, superficie 490.00 mq RD/RA 0.00/0.00.

Si dà atto che è presente in banca dati di Catasto Terreni la particella 804 – ente urbano di Ha. 0.04.90. Detta particella è stata originata da tipo mappale del 10.10.1985 Pratica CO0126398 in atti dal 19.09.2022 (n. 85377.1/1985).

Il tipo mappale 85377 del 10.10.1985 ha per oggetto le particelle 804-1082-1084-1022/A(sostituito con n. 1255)-1022/B (sostituito con n. 1256).

L'originaria particella 804 di Ha. 0.01.25 rappresenta la sola area coperta dell'originario fabbricato 804 (che deve intendersi comune al solo detto fabbricato originario che comprende anche proprietà di terzi); le restanti originarie particelle 1082-1084-1022/A(sostituito con n. 1255)-1022/B (sostituito con n. 1256) identificano, invece, il dato catastale di CT che ha acquistato [REDACTED] e che corrisponde, come riportato nell'atto di provenienza, ai beni oggetto di procedura esecutiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	-- --
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-- --
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.390,50
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia in qualità di proprietari. Si precisa che il compendio, pur essendo costituito formalmente tra tre subalterni distinti di fatto costituisce un "unicum funzionale" e pertanto è da ritenersi occupato per intero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

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:

1)–

Si richiama il contenuto dell'atto 16.11.1968 n. 32807/14129 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Gravedona (trascritto a Como il 28.11.1968 nn. 12355/10119) ed in particolare:

- a)–in secondo luogo: [REDACTED] quali proprietari della particella n. 804, hanno dichiarato di concedere ai signori [REDACTED] e loro aventi causa, quali proprietari della particella n. 218 ed altri posti nelle immediate vicinanze, **il diritto perpetuo di passo carraio** su una striscia facente parte del mappale n. 804 congiungente la strada consorziale della Rovassa col terreno n. 218: detta striscia è identificata in tinta color rosso nella planimetria unita all'atto sotto "A";
- b)– [REDACTED] sono riservati pure essi il diritto di passo carraio sulla striscia sopramenzionata; detta striscia di passo carraio dovrà rimanere sempre sgombra da qualsiasi ostacolo, per garantire il libero transito degli automezzi;
- c)–i concessionari si sono impegnati alla sistemazione del fondo stradale con allontanamento delle acque reflue, ed alla sua successiva manutenzione;
- d)–il passo carraio in larghezza sarà così delimitato:
- . dalla parte verso proprietà [REDACTED] dalla parete della casa esistente con chiusura ai lati del confine con posa di siepe;
 - . dal lato verso la Chiesa Parrocchiale: dalla formazione di cordolo in cemento a filo terra delimitante la linea A-C della planimetria allegata;
- e)–i due vani a filo terra esistenti contro la casa dei signori [REDACTED] che servono per dare luce ed aria al cantinato della casa stessa, dovranno essere muniti nella parte superiore da griglia in ferro con ossatura in tondino;
- f)–le quattro piante di ortensie esistenti attualmente contro la parete della casa [REDACTED] dovranno sempre essere tenute tagliate per non arrecare danno al transito dei veicoli. Se daranno fastidio in futuro al transito stesso, dovranno essere rimosse e sistemate in altro luogo.

Ns. osservazioni: da confronto grafico con l'attuale mappa catastale, si rileva che "la striscia di passo carraio" corrisponde graficamente a porzione delle attuali particelle 804 e 1083.

2)–

Si richiama il contenuto dell'atto 22.09.1979 n. 50061 di rep. in autentica notaio [REDACTED] depositato nei rogiti del medesimo notaio in pari data al n. 50062/22464 di rep. (trascritto a Como il 30.10.1979 nn. 11045/9020) avente ad oggetto la divisione tra [REDACTED] con usufrutto parziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sono stati assegnati i beni raffigurati nella scheda n. 53 anno 1979 e distinti nel Catasto Terreni con le particelle 1082 di Ha. 0.00.50 e 1084 di Ha. 0.00.95.

Agli eredi di [REDACTED] con usufrutto parziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sono stati assegnati i beni raffigurati nella scheda n. 54 anno 1979 e distinti nel Catasto Terreni con la particella 1083 di Ha. 0.00.70).

A seguire, si riportano "Patti e condizioni speciali".

Tra le parti, loto eredi e successori a qualsiasi causa, si è convenuto quanto segue:

1)--Relativamente all'accesso da parte di [REDACTED]

primo piano alla porzione di solaio loro assegnati si è stabilito che:

a)-le suddette avranno diritto di passaggio sulle scale che collegano il primo piano la porzione di solaio loro assegnata. Detto diritto dovrà essere esercitato a partire dal corridoio posto al primo piano di proprietà di [REDACTED] attraversando la porta che fa da divisorio con la proprietà di [REDACTED] indi seguendo la rampa di scale ascendente sino ad accedere alla porzione di solaio assegnata.

b)-Detto diritto di passo sulla rampa di scale suddetta cesserà allorché il signor [REDACTED] provvederà a eseguire una scala a chiocciola del diametro di metri uno, nella porzione di corridoio immediatamente antistante il wc al primo piano, di proprietà della signora [REDACTED] idonea a creare un accesso diretto e di collegamento dal primo piano al solaio assegnato alla medesima signora [REDACTED]

A tale uopo il signor [REDACTED] dovrà costruire sulla parte di solaio immediatamente soprastante la scala a chiocciola un abbaino atto a consentire l'esercizio dell'accesso dalla scala a chiocciola al vano di solaio posto a sud-est con una altezza minima di metri 1,70. Le spese per la costruzione della scala a chiocciola, dell'abbaino nonché il conseguente tamponamento della porta al primo piano che collega la proprietà di [REDACTED] con quella di [REDACTED] saranno a totale carico di [REDACTED]

2)---Essendo in costruzione al piano terreno, sul mappale 1082 assegnato al signor [REDACTED]

un vano ad uso rimessa, le parti hanno convenuto che la soletta di copertura di detto vano sia adibita in parte a terrazzo da delimitarsi come segue:

a) a al lato est, corrispondente al filo del muro in costruzione, avente lunghezza di metri tre, misurati dalla facciata del fabbricato di cui al mappale 804;

b) a lato ovest costituito dalla linea parallela al muro in costruzione e con arretramento dallo stesso di metri uno. Detto lato ha lunghezza di metri tre misurati dalla facciata fabbricato mapp. 804;

c) lato nord adiacente alla facciata del fabbricato di cui al mappale 804 e per la lunghezza di metri 5,20 a partire dal lato est di cui alla precedente voce "2-a"

d) lato sud-adiacente al mappale numero 1022/A per la lunghezza di metri 5,20, misurati a partire dal lato est di cui alla precedente voce "2-a".

Detto terrazzo sarà di uso e proprietà esclusiva della signora [REDACTED] la quale provvederà a sue cura e spese ad eseguire eventuale porta di collegamento ed accesso dalla sua camera posta al primo piano.

Rimarranno a carico di [REDACTED] eventuali opere di impermeabilizzazione del terrazzo, mentre saranno a carico di [REDACTED] eventuali opere di pavimentazione e relativa manutenzione. Il terrazzo non potrà essere oggetto di sopraelevazione da parte dei contraenti.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 11.03.2008 nn. 7610/1669
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
capitale euro - totale (ipoteca) euro 800.000,00
a favore di: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

diritto: proprietà – quota 1/1

Immobili: sono compresi: **MENAGGIO** Catasto Fabbricati – sez. urb. CRO - **foglio 2, particella n. 804 subb. 3-4-5**

Oltre a beni di [REDACTED] oggetto del LOTTO 1

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 06.03.2008 n. 77697/9320 di rep. a rogito notaio [REDACTED]

Annotazioni a margine: nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como in data 02.07.2021 nn. 19352/14007
a favore di: [REDACTED]
a carico di: [REDACTED]

diritto: proprietà – quota 1/1

Immobili: **MENAGGIO** Catasto Fabbricati – sez. urb. CRO - **foglio 2, particella n. 804 subb. 3-4-5**

Oltre a beni di [REDACTED] oggetto del LOTTO 1

Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 28.05.2021 n. 1629 Uff. Giudiziario Trib. Como

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificato ipotecario CO65033 anno 2021: si confermano le formalità pregiudizievoli.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: nessuno

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:

Non rilevante perché trattasi di compendio funzionalmente autonomo e non inserito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
oltre il ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA a [REDACTED] titolare dal ventennio

STRALCIO DIVISIONALE - COMPRAVENDITA portati dall'atto 12.12.1985 n. 42715/12664 di rep. in autentica notaio [REDACTED] (trascritto a Como il [REDACTED] nn. 566/458 *lo stralcio divisionale* ed ai nn. 567/459 *la vendita*) con cui:

[REDACTED]

danno atto di essere comproprietari, la prima in ragione di 2/6 e gli altri in ragione di 1/6 ciascuno, di alcuni beni, tra i quali in MENAGGIO, frazione Croce, la porzione di fabbricato con corte comune distinta nel CT con particelle 804 (parte), 1082, 1084, 1022/A, 1022/B introdotta nel Catasto Fabbricati con scheda n. 53 anno 1979 variata con protocollo n. 161 del 04.12.1985 schede nn. 161/1-2-3, beni loro pervenuti in forza di successione a [REDACTED] deceduto il 29.11.1979.

In ARTICOLO 1

[REDACTED]
Alberto

assegnavano a titolo di stralcio divisionale a [REDACTED] il quale ha accettato, la **porzione di fabbricato** in Comune di MENAGGIO, frazione CROCE, costituita da tre vani rustici ad uso laboratorio e tettoia a piano terreno, con annessa piccola corte, **distinta nel CT con le particelle 1082 di Ha. 0.00.50-1022/A FR di Ha. 0.01.30 e meglio indicata nella scheda registrata all'UTE di Como il 04.12.1985 n. 161/1**

confinante con particella 1084, con porzione di cui alla scheda 161 anno 1985, con porzione di cui alla scheda 54 anno 1979, con le particelle 1183-1022/B, con la via Cimitero e scheda 161/3.

Valore pari alla quota di diritto – no conguaglio.

A titolo di stralcio divisionale sono stati assegnati altri beni a [REDACTED]

A seguito della assegnazione a stralcio [REDACTED] rimanevano comproprietari in ragione delle quote di diritto, della porzione di fabbricato rimanente.

In ARTICOLO 2

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano a

[REDACTED] che accettava e acquistava, della porzione di fabbricato in Comune di MENAGGIO, frazione CROCE, con corte annessa, distinta nel CT con le particelle 804 (parte)-1082-1084-1022/A-1022/B introdotta nel NCEU come da scheda n. 53 del 19.09.1979, variata come da scheda in data 04.12.1985 nn. 161/1-2-3 la **porzione costituita da due cantine al piano interrato, due vani, corridoio e cucinino al piano terreno, due vani e w.c. al primo piano, nonché ripostiglio al piano terreno, due vani e w.c. al primo piano, con annessa piccola corte** distinta nel CT con le particelle 1084 di Ha. 0.00.95-1022/B FR di Ha. 0.00.90, meglio indicata nella **scheda registrata all'UTE di Como il 04.12.1985 n. 161/3**, la porzione indicata per prima, e nella **scheda registrata all'UTE di Como il 04.12.1985 n. 161/2**, la porzione indicata per seconda, cioè il ripostiglio ecc.

Confinanti:

--la porzione di cui alla scheda 161/3 distinta nel CT con il mappale 1084: particelle 1083, porzione di fabbricato di terzi di cui scheda 54 anno 1979, porzione di fabbricato scheda 161/1 anno 1985, mappale 1082 e via Cimitero;

--la porzione di cui alla scheda 161/2 distinta nel CT con il mappale 1022/B: particella 1022/A, porzione di cui alla scheda 161/1, particelle 1083-924, via Cimitero.

Le parti hanno convenuto che la porzione di cui alla scheda 161/2 anno 1985 resta gravata da usufrutto a favore di [REDACTED] **N.B. usufruttuaria deceduta il 14.02.2005 in Porlezza.**

[REDACTED] coniuge dell'acquirente, ha dichiarato che l'acquisto è estraneo dalla comunione legale dei beni in quanto effettuato con denaro personale del coniuge stesso.

Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

Per quanto attiene la provenienza ai signori [REDACTED]

[REDACTED] si richiama la successione legittima a [REDACTED] deceduto il 29.11.1979. Denuncia di successione registrata a Menaggio n. 17 vol. 577 certificato di denunciata successione trascritto a Como il 04.10.1980 nn. 13107/10641.

Di compendio della successione sono compresi i beni in MENAGGIO sez. Croce:

-scheda n. 53 anno 1979;

- CT particelle 1082 di Ha. 0.00.50, 1084 di Ha. 0.00.95, 1022/A di Ha. 0.10.30, 1022/B di Ha. 0.00.90.

Solo per il bene oggetto di divisione a stralcio (articolo 1 dell'atto del 1985), in quanto i restanti beni sono pervenuti in forza di vendita in "articolo 2", si dà atto che non risulta trascritta accettazione di eredità ma gli eredi hanno disposto del bene con il detto atto notarile [REDACTED] del 1985.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ante 1° settembre 1967. Si premette che i corpi destro e sinistro del compendio sono stati realizzati in data imprecisata, ma sicuramente ante 01/09/1967, successivamente a quella data si sono susseguite delle pratiche aventi per oggetto varie parti dell'immobile come di seguito meglio evidenziato nonché l'edificazione del corpo centrale di congiunzione.

P.E. 411/67 per ampliamento di casa per civile abitazione con il quale veniva completata la sagoma del fabbricato più ad ovest mediante edificazione di una porzione ai piani terreno e primo.

P.E. 776/77 per ampliamento fabbricato esistente con la quale veniva realizzata una autorimessa di collegamento tra gli edifici preesistenti collegando di fatto i locali a laboratorio esistenti a destra e sinistra della stessa.

P.E. 779/78 che però non ha alcuna validità poiché non rilasciata dall'ufficio per carenza di volume.

C.E. 965/80 per sistemazione interna di piano rialzato del fabbricato esistente con aggiunta di porticato.

C.E. 1191/84 per completamento della recinzione.

Licenza d'uso/Agibilità mai richiesta né rilasciata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile presenta notevoli difformità edilizio/urbanistiche che necessitano approccio differente a seconda della gravità delle stesse.

Per quanto concerne il fabbricato più ad ovest (casa di due piani, sub.5) le difformità sono sostanzialmente interne e pertanto sanabili con la precisazione che il sottotetto è da intendersi quale mera intercapedine tecnica e non un solaio/ripostiglio come indicato sulla scheda catastale non essendo mai stato esplicitamente trattato nelle pratiche edilizie dell'immobile. La scala che porta dal piano terra al primo sottostrada, invece deve essere demolita e ricostruita come da rappresentazione sui titoli edilizi non avendo quella riscontrata in sito né l'idoneità di portata né altresì il rispetto dimensionale dei requisiti minimi.

Per quanto concerne la porzione posta al centro del compendio, ovvero il laboratorio con tettoia di cui al sub. 3 bisogna dare atto che dovrà essere sottoposto a procedura di riduzione in pristino mediante demolizione della porzione di laboratorio posta in prosecuzione dell'autorimessa perché non autorizzata, non sanabile e non rispettosa delle distanze da confini.

Per quanto concerne il fabbricato più a est, ovvero l'appartamento di cui al sub. 4, si riscontrano piccoli disallineamenti all'interno nella zona cucina per quanto riguarda la scheda catastale (non riporta la bussola di ingresso come invece realizzato ed indicato sulle pratiche edilizie, mentre il wc rinvenuto sul posto è aderente a quanto rappresentato sulla scheda catastale e non a quanto effettivamente autorizzato.

Modeste differenze di prospetto (allineamento di aperture, etc.) potranno essere trattate singolarmente con l'ufficio competente al fine di procedere all'allineamento tra situazione assentita e situazione effettiva.

Si tenga inoltre presente che sul territorio vige un decreto di vincolo ai sensi della 1497/39 tale per cui la disciplina di approccio agli abusi non consente agevolazioni sanatorie ma vige un approccio più conservativo e rispettoso delle norme.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme** in diversi aspetti come meglio dedotto nel paragrafo precedente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Dopo sanatorie e riduzioni in pristino descritte bisognerà provvedere a rifacimento dei relativi Docfa

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Gli impianti visibilmente vetusti non sono conformi alle attuali normative ma risultano allineati al contesto del fabbricato pertanto le connesse difformità rientrano nel processo di formazione del prezzo di stima.

BENI IN MENAGGIO FRAZ. CROCE, VIA SAN ROCCO 1

LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una frazione (denominata Croce) fuori dall'abitato principale ed in prossimità di una importante via di comunicazione che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Grandola ed Uniti per le esigenze minori.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare adibita a LABORATORIO della superficie commerciale di **90,40 mq** già dedotta la porzione edificata in assenza di titolo.

La dotazione impiantistica è minima e scarna tale da far considerare la valutazione alla stregua di uno spazio rustico con impianti ben al di sotto delle richieste del mercato.

Il bene oggetto di stima consta di un laboratorio artigianale sito al piano terra di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità ed una porzione in lato nord di circa 9 metri quadri lordi risulta priva di titoli abilitativi e non sanabile pertanto non viene considerata in valutazione considerando altresì una minusvalenza pari al costo stimato di demolizione. Si segnala altresì che è stato aperto varco in lato est per mettere i locali in comunicazione con locali a ripostiglio afferenti altra unità sempre oggetto della presente perizia (sub. 4) e ricompresi nel presente lotto.

Per quanto riguarda la situazione catastale si segnala che è allineata allo stato di fatto e non all'assentito e pertanto dovrà essere sottoposta a procedura di aggiornamento Docfa a seguito della regolarizzazione edilizia.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via S. Rocco attraverso un'area pertinenziale in proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/1 del 4-dic-1985, categoria C/3, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 368.65 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. facente parte di altro punto della presente vendita (stesso lotto); terrapieno; affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. facente parte di altro punto della presente vendita (stesso lotto); altra u.i. di terzi; area di prop. di terzi.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	94	x	1.00	=	94.00 mq
Deduzione locali privi di titolo	9	x	-1.00	=	-9.00 mq
tettoia	18	x	0.30	=	5.40 mq
Totale:					90.40 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di laboratorio artigianale in pessime condizioni e con dotazione impiantistica ben al di sotto di quella richiesta da immobili aventi pari destinazione d'uso.

Le finiture sono scarse e pertanto l'immobile viene considerato pressoché al rustico

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	90.40	x	€ 400,00	=	€ 36.160,00
Deduzione per demolizione delle porzioni senza titolo ed i costi tecnici di regolarizzazione			<i>a corpo</i>	=	€ -20.000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 16.160,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 16.160,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 16.160,00

BENI IN MENAGGIO FRAZ. CROCE, VIA SAN ROCCO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

I beni sono ubicati in una frazione (denominata Croce) fuori dall'abitato principale ed in prossimità di una importante via di comunicazione che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Grandola ed Uniti per le esigenze minori.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di piccolo appartamento bilocale, risalente nel tempo dagli spazi ridotti (al di sotto delle attuali richieste minime normative) con un livello di finitura base ed una dotazione impiantistica scarna.

L'appartamento è situato a Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie commerciale di 45,15 mq ; posizionato al piano rialzato di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui nonché di un locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato annesso "di fatto" all'immobile di cui alla lettera "A" del presente lotto di perizia.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità e riporta delle lievi modifiche interne che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Si segnala altresì che è stato aperto varco in lato ovest del ripostiglio seminterrato per mettere i locali in comunicazione con il laboratorio di cui al punto "A" del presente lotto di vendita giudiziaria.

Per quanto riguarda la situazione catastale si segnala che è allineata allo stato di fatto e non all'assentito e pertanto dovrà essere sottoposta a procedura di aggiornamento Docfa a seguito della regolarizzazione edilizia.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via S. Rocco attraverso un'area pertinenziale in proprietà esclusiva per quanto riguarda il piano rialzato ed attraverso il laboratorio di cui al punto "A" del presente lotto di vendita per quanto concerne il piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/2 del 4-dic-1985, categoria A/3, classe 2, consistenza 2.5 vani, rendita 238.86 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano S1-T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: proprietà di terzi, affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva; altra u.i. di cui alla lettera "A" della presente perizia

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	41.40	x	1.00	=	41.40 mq
Ripostiglio al piano -1	18.7	x	0.20	=	3.74 mq
Totale:					45.14 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di appartamento di piccole dimensioni e dalla dotazione base in stato di conservazione appena sufficiente.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	45.14	x	€ 1'000,00	=	€ 45.140,00
Deduzione per sanatoria compresi costi tecnici di regolarizzazione			<i>a corpo</i>	=	<u>€ -2.500,00</u>
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 42.640,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 42.640,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 42.640,00

BENI IN MENAGGIO FRAZ. CROCE, VIA SAN ROCCO 1

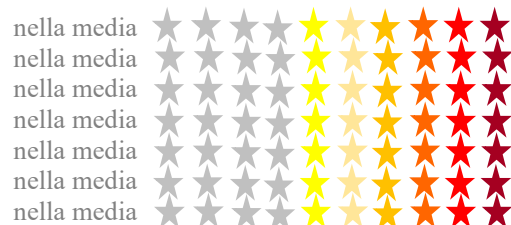
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

I beni sono ubicati in una frazione (denominata Croce) fuori dall'abitato principale ed in prossimità di una importante via di comunicazione che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Grandola ed Uniti per le esigenze minori.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di appartamento per civile abitazione con un buon livello di finitura base ed una dotazione impiantistica allineata al contesto temporale dell'edificazione dello stabile.

Sito in Menaggio, fraz. Croce, via San Rocco 1 della superficie commerciale di **127,55 mq** si articola su più livelli di un edificio composto dall'aggregazione di fabbricati contigui.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità.

Per quanto riguarda la situazione edilizia l'immobile è privo di agibilità e riporta delle modifiche interne alcune delle quali potranno essere oggetto di sanatoria ed altre dovranno essere rimesse in pristino rispetto allo stato assentito.

Al piano scantinato nel locale indicato come "centrale termica" è stato inserito un pilastro in posizione centrale alla stanza senza alcun titolo, probabilmente per problematiche rilevate dai precedenti proprietari; altresì la scala che porta dal piano terra al piano seminterrato è stata demolita e sostituita con una in legno di portata e geometria non idonea con un wc non autorizzato ricavato sul pianerottolo della scala stessa.

Al piano terra è stato abbattuto sia il muro che divideva cucina e tinello che quello dividente atrio e tinello (rifacendosi alla nomenclatura riportata in scheda catastale); altresì è stata realizzata una bussola d'ingresso a riduzione del precedente atrio.

Al piano primo è stata riscontrata una porta proveniente dall'altra unità immobiliare (estranea all'esecuzione immobiliare ed alla vendita giudiziaria) che stante a quanto riferito dal proprietario un tempo consentiva l'accesso alla porzione di sottotetto di proprietà di terzi (e non oggetto della presente vendita giudiziaria); non vi è alcuna documentazione che possa far ritenere superato tale passaggio che pertanto si considera sussistente.

Al piano sottotetto si è rilevato un utilizzo improprio di un locale che non solo non ha l'abitabilità ma nemmeno risulta dalle pratiche autorizzative essendo considerato in esse alla stregua di una intercapedine tecnica; per tale ragione allo stesso verrà attribuito valore nullo.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 804, sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CRO, zona censuaria --, scheda n. 161/3 del 4-dic-1985, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573.27 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 1 (in visura, mentre in scheda è riportato via Cimitero), piano S1-T-1, intestato [REDACTED] [REDACTED] originata da variazione del 04/12/1985 per frazionamento (n. 161/1985).
- Coerenze da nord e in senso orario: altra u.i.; affaccio su area pertinenziale di proprietà esclusiva per due lati; porzione di mappale in proprietà di fatto gravato da servitù ed estromesso dalla proprietà poiché sede stradale per l'accesso ad altre proprietà di terzi

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano interrato	53.00	x	0.20	=	10.60 mq
Locali al piano terra	64.00	x	1.00	=	64.00 mq
Locali al piano primo	51.00	x	1.00	=	51.00 mq
Balcone piano primo	6.50	x	0.3	=	1.95 mq
Sottotetto	51.00	x	0.00	=	0.00 mq
Totale:					127.55 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di appartamento di piccole dimensioni e dalla dotazione base in stato di conservazione appena sufficiente.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	127.55	x	€ 1'600,00	=	€ 204.080,00
Deduzione per sanatoria piano terra e demolizione ricostruzione scala piano interrato, comprese spese tecniche			<i>a corpo</i>	=	€ -14.000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 190.080,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 190.080,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 190.080,00

BENI IN MENAGGIO FRAZ. CROCE, VIA SAN ROCCO 1

AREA CORTILIZIA

DI CUI AL PUNTO D

I beni sono ubicati in una frazione (denominata Croce) fuori dall'abitato principale ed in prossimità di una importante via di comunicazione che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Grandola ed Uniti per le esigenze minori.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di area esterna prevalentemente cortilizia ed a giardino in proprietà esclusiva e pertinenziale al compendio di cui alle lettere A-B-C del presente lotto di vendita giudiziaria.

Si dà atto che è presente in banca dati di Catasto Terreni la particella 804 – ente urbano di Ha. 0.04.90. Detta particella è stata originata da tipo mappale del 10.10.1985 Pratica CO0126398 in atti dal 19.09.2022 (n. 85377.1/1985).

Il tipo mappale 85377 del 10.10.1985 ha per oggetto le particelle 804-1082-1084-1022/A(sostituito con n. 1255)-1022/B (sostituito con n. 1256).

L'originaria particella 804 di Ha. 0.01.25 rappresenta la sola area coperta dell'originario fabbricato 804 (che deve intendersi comune al solo detto fabbricato originario che comprende anche proprietà di terzi); le restanti originarie particelle 1082-1084-1022/A(sostituito con n. 1255)-1022/B (sostituito con n. 1256) identificano, invece, il dato catastale di CT che ha acquistato [REDACTED] e che corrisponde, come riportato nell'atto di provenienza, ai beni oggetto di procedura esecutiva.

Ai fini della valutazione della consistenza e del valore, stante quanto sin qui asserito si considererà la sola porzione libera ed in proprietà esclusiva per circa mq 170.00 suddivisi tra la porzione sud e la striscia in porzione nord.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Valutazione della sola porzione libera	187.00	x 1.00 =	187.00 mq
Totale:			187.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di area cortilizia ed a giardino pertinenziale di proprietà esclusiva.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	187.00	x	€ 150,00	=	€ 28.050,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 28.050,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 28.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 28.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tiene conto della vetustà, della classe energetica attesa in categoria bassa.

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di MENAGGIO, agenzie: MENAGGIO/LAGO;

osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

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	Laboratorio	--	--	16.160,00 €	16.160,00 €
B	Appartamento	--	--	42.640,00 €	42.640,00 €
C	Appartamento	--	--	190.080,00 €	190.080,00 €
D	Area esterna	--	--	28.050,00 €	28.050,00 €
				276.930,00 €	276.930,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) già inserite nella valutazione di ciascun bene

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 276.930.00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 41.539,50
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:	€. 235.390,50

data 12/12/2022

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO