



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N° 0163 / 2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORTLES 21 srl

GIUDICE
Dott. Marco MANCINI

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv Andrea Bianchi
Via Volta 70 - 22100 COMO

AUSILIARIO VISURISTA
Angelo Piazzoli s.n.c.
Via Parini n. 1 – 22100 Como

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Lotto Unico Immobili in CARUGO (CO)

DATA
22/10/2024

PERITO
Arch. Mario Angelo Cappelletti

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Como al N. 1183
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di COMO al n. 758
C.F. CPPMNG64B06C933Y- P.Iva 0210323013
con studio in Mariano Comense (Co), via Pace 4 - telefono: 031 750135
email: arch.cc@gmail.com
PEC: marioangelo.cappelletti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. N° 0163/2024

LOTTO UNICO – IMMOBILI IN CARUGO (CO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Piena proprietà della quota di 1/1** di APPARTAMENTO, posto al piano primo (secondo fuori terra) di fabbricato di non recente costruzione sito in Comune di Carugo (CO), cui si accede dal civico n. 8 (*catastale n.3*) della Via Chiusa. Fabbricato edificato su area riportata alle particelle 376 e 377 del Catasto Terreni, confinante in unico corpo a nord-est con Via Chiusa, a sud-est con beni di cui alla particella 760, a sud-ovest con beni di cui alle particelle 189 e 379, a nordovest con beni di cui alla particella 379. Detto immobile è costituito da ingresso, cucina, una camera, bagno e servizi; ed è corredato in proprietà esclusiva da pertinenziale locale adibito a solaio di sottotetto al piano terzo (quarto fuori terra).

Sviluppa una superficie commerciale di 46mq e una superficie lorda complessiva di circa mq 50, di cui circa 46mq di abitazione a piano primo (secondo fuori terra), circa 4mq di locale adibito a solaio di sottotetto al terzo piano (quarto fuori terra) (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di CARUGO (Codice:B851), in Provincia di COMO - Foglio 9, **Particella 376 Subalterno 707**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5vani, Superficie Catastale totale 49 m², Rendita Euro 135,57

Intestata:

•

Proprietà 1/1. Deriva da Atto del 21/07/2016 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 290454 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13748.1/2016 Reparto PI di COMO in atti dal 29/07/2016

Dati derivanti da

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 Pratica n. CO0091952 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27925.1/2017)*
- *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/07/2016 Pratica n. CO0082328 in atti dal 12/07/2016 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22345.1/2016)*

COERENZE

dell'abitazione al piano primo (secondo fuori terra) in senso orario:

- a nord-est con prospetto su Via Chiusa;
- a sud-est con beni di cui alla particella 760 (Catasto Terreni);
- a sud-ovest con residui beni di cui alla particella 376 e particella 377 graffate (Catasto Fabbricati), pianerottolo e vano scale;
- a nord-ovest con beni di cui alla particella 379 (Catasto Terreni).

dello sgombero solaio di sottotetto al piano terzo-sottotetto (quarto fuori terra):

- a nord-est con residui beni di cui alla particella 376 (Catasto Fabbricati);
- a sud-est con beni di cui alla particella 760 (Catasto Terreni);
- a sud-ovest con residui beni di cui alla particella 376 e particella 377 graffate (Catasto Fabbricati);
- a nord-ovest con corridoio di accesso.

ENTI COMUNI All'unità in oggetto è compresa *la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1.117 Codice Civile, di cui alla particella 379 di mq. 200 (Catasto Terreni) (da cui si pratica l'accesso) e, ai sensi dell'art. 1.117 Codice Civile, sull'area di sedime, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.*



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Descrizione fabbricato: L'unità immobiliare oggetto della presente (appartamento) è parte di fabbricato di non recente costruzione sito in Comune di Carugo (CO) cui si accede dal dal civico n. 8 (*catastale n.3*) della via Chiusa. Il fabbricato consta tre piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale e due piani sovrastanti (primo e secondo) per abitazioni. Nel PGT del comune di Carugo il fabbricato è inserito nel "centro storico" in classe "2.3 – edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico-documentario con evidenti trasformazioni."
La costruzione del corpo di fabbrica comprendente l'immobile oggetto di relazione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e per la realizzazione di nuove opere, ai Competenti Organi del Comune di Carugo (CO), è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera – CILA - in data 5 luglio 2016 protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016).
Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in pessimo stato manutentivo, come la porzione di fabbricato oggetto della presente.

Caratteristiche zona: Residenziale e mista
La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Distanze (km): Milano (50); Como (44)

Consistenza commerciale complessiva del LOTTO <ul style="list-style-type: none">• appartamento posto a piano primo (<i>secondo fuori terra</i>), della Superficie commerciale di 46,20mq e della Superficie lorda complessiva di circa mq 50, di cui circa 46mq di abitazione e circa 4mq di solaio di sottotetto a piano terzo (<i>quarto fuori terra</i>). Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.• La superficie utile calpestabile è di circa 38mq	46,20 mq
Valore di Mercato della Proprietà dell'immobile, LOTTO UNICO per la quota di 1000/1000: Appartamento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.520,00
Valore di vendita giudiziaria della Proprietà dell'immobile, LOTTO UNICO per la quota di 1000/1000: Appartamento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.842,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'accesso agli immobili effettuato in data 5 settembre 2024, è stato reso possibile dalla presenza della signora _____ proprietaria dell'immobile.
Risulta altresì che la signora _____, risulta iscritta al registro dell'Anagrafe del Comune di Carugo (CO), con i seguenti dati: indirizzo di residenza VIA CHIUSA N. 8 dal 11/01/2018 come attestato dal Certificato di residenza rilasciato in data 21-08-2024.



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: Nessuno*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate a cura e spese della procedura: Nessuna*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE nn. 20787/3464 del 29.07.2016** = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per Euro 124.500,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma, C.F. 02113530345 e contro:

, per Euro 124.500,00 di cui Euro 83.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Ruta Francesco, Notaio in Cantù, in data 21/07/2016 rep. 290455/26986.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **TRASCRIZIONE nn. 35078/24058 del 20.12.2018** = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 28.11.2018 cron. n. 6016, trascritto a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. con sede in Parma e contro

- **TRASCRIZIONE nn. 19907/14951 del 03.07.2024** = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 20.04.2024 cron. n. 2134, trascritto a favore di ORTLES 21 S.R.L. con sede in Milano e contro

Non si rilevano ulteriori gravami in essere nel ventennio, fino a tutto il 24.09.2024 – Ved. Ispezione ipotecaria e catastale ventennale, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Como – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como e Servizi Catastali di Como dal consulente Visurista Angelo Piazzoli s.n.c., Aggiornamento dei repertori: 24.09.2024.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente Relazione è parte NON risulta costituito in condominio.



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (circa):	Non conosciute
Spese straordinarie di gestione già deliberate:	non previste
Spese scadute ed insolute alla data della perizia	Non conosciute

In riferimento a quanto sopra, lo scrivente ritiene di considerare eventuali posizioni debitorie verso le parti comuni del fabbricato ricomprese nella "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" di cui al riepilogo finale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 21.07.2016 n. 290454/26985 di rep. a rogito dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, trascritto a Como in data 29.07.2016 ai nn. 20786/13748..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia ventennale:

- con successione a _____ deceduto in data 23.01.1976: dichiarazione di successione registrata a Cantù il 30.06.1976 al n. 36 Vol. 231 e trascritta a Como in data 28.03.1977 ai nn. 3736/2774, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dei beni allora censiti con la particella n. 376 sub. 1, e con le particelle graffate n. 376 sub. 2- n. 377 sub. 1 e n. 376 sub 3- n. 377 sub. 2 è stata per $\frac{1}{6}$ dal coniuge _____, nata a Cesano Maderno il 21.07.1932 e per $\frac{1}{12}$ ciascuno dai figli _____, nato a Como l'1.10.1953, _____, nato a Como il 2.12.1958, _____, nata a Mariano Comense il 21.08.1966 e _____, nata a Como il 20.11.1955.
- con successione testamentaria a _____ apertasi il 22.05.1998: dichiarazione di successione registrata a Cantù il 19.11.1998 al n. 646 Vol. 1998 e trascritta a Como in data 14.09.2002 ai nn. 23111/15261 la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dei beni allora censiti con la particella n. 376 sub. 1, e con le particelle graffate n. 376 sub. 2- n. 377 sub. 1 e n. 376 sub 3- n. 377 sub. 2 è stata acquistata per $\frac{1}{8}$ ciascuno da _____.
- con successione a _____ apertasi il 5.06.2013: dichiarazione di successione registrata a Cantù il 21.05.2014 al n. 317 Vol. 9990 e trascritta a Como in data 7.07.2014 ai nn. 14364/10079 la quota di $\frac{5}{24}$ del diritto di proprietà a lui spettante sui beni in oggetto è stata acquistata in parti eguali da _____, nato a Como il 25.09.1993 e _____, nata a Como il 4.02.1961.
- Con atto in data 29.05.2015 n. 288756/25633 di rep. a rogito dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, ivi registrato il 23.06.2015 al n. 9557 e trascritto a Como in data 23.06.2015 ai nn. 14329/9324 _____, nato a Como il 2.12.1958, _____, nata a Mariano Comense il 21.08.1966, _____, nata a Como il 20.11.1955, _____, nata a Cesano Maderno il 21.07.1932, _____, nato a Como il 25.09.1993 e _____, nata a Como il 4.02.1961, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero hanno venduto la proprietà in oggetto a _____, nato a Carate Brianza il 2.06.1979.



- Con atto di compravendita in data 21.07.2016 n. 290454/26985 di rep. a rogito dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, trascritto a Como in data 29.07.2016 ai nn. 20786/13748 , nato a Carate Brianza il 2.06.1979 ha venduto a la proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Il sottoscritto CTU ha inoltrato al Comune di Como Richiesta di accesso agli Atti in data 5 settembre 2024 con esplicito riferimento alla Pratica edilizia protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016).;
- In data 11 ottobre 2024, il sottoscritto CTU ha avuto accesso agli atti di cui sopra.

Si riscontra:

- Che la costruzione del corpo di fabbrica comprendente gli immobili oggetto della presente relazione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967
- Che, per la realizzazione di nuove opere, ai Competenti Organi del Comune di Carugo (CO), è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera – CILA - in data 5 luglio 2016 protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016)
 - richiedente:
 - non risulta comunicazione di fine dei lavori e neppure richiesta di agibilità
- Che non risultano altri successivi provvedimenti, istanze o comunicazioni inerenti l'esecuzione di altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione per l'immobile oggetto della presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel P.G.T. - Piano di Governo del Territorio Vigente del comune di Carugo (CO) ai sensi della Legge Regionale 12/2005 inserisce il fabbricato di cui l'abitazione oggetto della presente è parte in "centro storico" in classe "2.3 – edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico-documentario con evidenti trasformazioni."

Le Norme Tecniche (Modifica 01/2016 ai sensi dell'art. 13, c. 14 bis, LR. 12/05, per correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT non costituenti variante) prevedono quanto segue:

Art. 15 - Nuclei Storici (NS) - Edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

1. Obiettivo prevalente è quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio.

Le prescrizioni si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici facenti parte dell'ambito di riferimento.

2. Per le finalità di cui al c. 1 gli interventi devono essere progettati e attuati in conformità alle prescrizioni più avanti elencate.

a) Prescrizioni per gli edifici:

- Conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- Mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- Rispetto delle linee d'edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.



- *Ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interni delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali in conformità alle finalità dell'Art. 16.*
- *Nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.*
- *Non è ammessa la realizzazione di edifici su pilotis o con arretramenti di facciata.*
- *Le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.*
- *La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.*
- *Le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi.*
- *Le coperture debbono essere a falda, con geometrie appartenenti ai caratteri del luogo.*
- *Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia emateriale.*
- *Ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.*
- *Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.*
- *Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.*

(...)

Art. 17 - Categorie di intervento

- *Unità classificate 2.3 - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico documentario, con evidenti trasformazioni*

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture.*
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta.*
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.*
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.*
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).*
- f) Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.*
- g) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.*

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Premesso:



- Che la costruzione del corpo di fabbrica comprendente gli immobili oggetto della presente relazione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967
- Che, per la realizzazione di nuove opere, ai Competenti Organi del Comune di Carugo (CO), è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera – CILA - in data 5 luglio 2016 protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016)
- Che per la summenzionata pratica edilizia non risulta comunicazione di fine dei lavori e neppure richiesta di agibilità
- Che non risultano altri successivi provvedimenti, istanze o comunicazioni inerenti l'esecuzione di altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione per gli immobili oggetto della presente.

Si riscontrano le seguenti difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato sulla documentazione presente agli atti:

- “il bagno risulta essere leggermente più piccolo di quanto indicato sul progetto: superficie utile a progetto 4,05mq, superficie utile riscontrata 3,80mq. In riferimento al Regolamento locale di igiene, titolo III, Allegato alla deliberazione n. 219 del 24 aprile 2008, al punto H) Dotazione dei Servizi, art.3.4.38 Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima. *La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4 se disposti in unico vano.* Pertanto il locale bagno dovrà subire un ridimensionamento per riportare la superficie utile uguale o superiore a 4mq, anche attraverso il ri-posizionamento della tramezzatura che nello stato di fatto separa il locale bagno dal locale cucina, al fine di rispettare il vigente regolamento d'igiene. Resta possibile la richiesta di deroga all'Organo deputato alla verifica dei suddetti requisiti.

L'immobile pertanto risulta non conforme, in maniera inessenziale, a quanto rappresentato sulla documentazione planimetrica agli atti, regolarizzabile come di seguito illustrato con i relativi tempi e costi stimati:

- Deposito di CILA per opere edili inerenti “diversa distribuzione degli spazi interni”
- Spese tecniche per redazione e presentazione della suddetta CILA, pari a 750 euro oltre iva e accessori
- Formazione delle opere necessarie al ridimensionamento del locale bagno: demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna. Costi indicativo 5.000,00€
comprensivo anche di tutte le eventuali verifiche e dotazioni impiantistiche utili al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitario degli alloggi, quali, al solo scopo esemplificativo, presenza e verifica di idonea presa d'aria nei locali ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc.; presenza di idonee canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio per l'allontanamento dei prodotti della combustione e di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura; efficienza dell'impianto di aspirazione forzata nel locale bagno per assicurare un corretto ricambio d'aria e l'idoneo impianto di riscaldamento nei locali d'abitazione; ecc.

COSTI complessivi per la regolarizzazione edilizia (INDICATIVI): 6.000,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MOLTO BASSA

In riferimento a:

- Appartamento Scheda Planimetrica allegata alla Denuncia per Frazionamento e Fusione in data 11/07/2016 Pratica n. CO0082328 in atti dal 12/07/2016 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22345.1/2016)

Non si rilevano significative difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla scheda planimetrica.



Si dovrà valutare successivamente alle opere di adeguamento di cui al punto precedente se dovesse ritenersi necessaria una Variazione anche dell'assetto Planimetrico catastale, con i relativi tempi e costi stimati:

- Deposito di Variazione scheda planimetrica catastale con versamento di diritti catastali pari a €50,00
- Spese tecniche per redazione e presentazione della suddetta Variazione, pari a 200 euro oltre iva e accessori

COSTI complessivi per la regolarizzazione edilizia (*INDICATIVI*): 300,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN CARUGO (CO), VIA CHIUSA N. 8 (N.3 CATASTALE)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PRECEDENTE CORPO A

A **Piena proprietà della quota di 1/1** di APPARTAMENTO, posto al piano primo (secondo fuori terra) di fabbricato di non recente costruzione sito in Comune di di Carugo (CO), cui si accede dal civico n. 8 (catastale n.8) della Via Chiusa. Fabbricato edificato su area riportata alle particelle 376 e 377 del Catasto Terreni, confinante in unico corpo a nord-est con Via Chiusa, a sud-est con beni di cui alla particella 760, a sud-ovest con beni di cui alle particelle 189 e 379, a nordovest con beni di cui alla particella 379. Detto immobile è costituito da ingresso, cucina, una camera, bagno e servizi; ed è corredato in proprietà esclusiva da pertinenziale locale adibito a solaio di sottotetto al piano terzo (quarto fuori terra).

Sviluppa una superficie commerciale di 46mq e una superficie lorda complessiva di circa mq 50, di cui circa 46mq di abitazione a piano primo (secondo fuori terra), circa 4mq di locale adibito a solaio di sottotetto al terzo piano (quarto fuori terra) (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di CARUGO (Codice:B851), in Provincia di COMO - Foglio 9, **Particella 376 Subalterno 707**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5vani, Superficie Catastale totale 49 m², Rendita Euro 135,57

Intestata:

-

; Proprietà 1/1. Deriva da Atto del 21/07/2016 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 290454 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13748.1/2016 Reparto PI di COMO in atti dal 29/07/2016

Dati derivanti da

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 Pratica n. CO0091952 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27925.1/2017)*
- *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/07/2016 Pratica n. CO0082328 in atti dal 12/07/2016 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22345.1/2016)*

COERENZE

dell'abitazione al piano primo (secondo fuori terra) in senso orario:

- a nord-est con prospetto su Via Chiusa;
- a sud-est con beni di cui alla particella 760 (Catasto Terreni);
- a sud-ovest con residui beni di cui alla particella 376 e particella 377 graffate (Catasto Fabbricati), pianerottolo e vano scale;
- a nord-ovest con beni di cui alla particella 379 (Catasto Terreni).

dello sgombero solaio di sottotetto al piano terzo-sottotetto (quarto fuori terra):

- a nord-est con residui beni di cui alla particella 376 (Catasto Fabbricati);
- a sud-est con beni di cui alla particella 760 (Catasto Terreni);
- a sud-ovest con residui beni di cui alla particella 376 e particella 377 graffate (Catasto Fabbricati);
- a nord-ovest con corridoio di accesso

ENTI COMUNI All'unità in oggetto è compresa la *proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1.117 Codice Civile, di cui alla particella 379 di mq. 200 (Catasto Terreni) (da cui si pratica l'accesso) e, ai sensi dell'art. 1.117 Codice*



Civile, sull'area di sedime, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

NOTE

- **gli impianti** (elettrici, idrici, igienico-sanitari) posti a servizio dell'immobile in oggetto **NON** risultano essere corredati dalla prevista documentazione tecnica – dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore. Pertanto sono e/o potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio;
- **l'agibilità**: la costruzione del corpo di fabbrica comprendente gli immobili oggetto di trasferimento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per la realizzazione di nuove opere, è stata depositata ai Competenti Organi del Comune di Carugo (CO), comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera – CILA - in data 5 luglio 2016 protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016); Per la summenzionata pratica edilizia non risulta comunicazione di fine dei lavori e neppure richiesta di agibilità.
Inoltre si riscontrano le seguenti difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato sulla documentazione presente agli atti: il bagno risulta essere leggermente più piccolo di quanto indicato sul progetto: superficie utile a progetto 4,05mq, superficie utile riscontrata 3,80mq. In riferimento al Regolamento locale di igiene, titolo III, Allegato alla deliberazione n. 219 del 24 aprile 2008, al punto H) Dotazione dei Servizi, art.3.4.38 Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4 se disposti in unico vano. Pertanto il locale bagno dovrà subire un ridimensionamento per riportare la superficie del pavimento uguale o superiore a 4mq, anche attraverso il ri-posizionamento della tramezzatura che nello stato di fatto separa il locale bagno dal locale cucina, al fine di rispettare il vigente regolamento d'igiene. Resta possibile la richiesta di deroga all'Organo deputato alla verifica dei suddetti requisiti.
- **la classe energetica** di appartenenza degli enti di cui alla **particella 376 subalterno 707** (Catasto dei Fabbricati) in relazione al sistema certificatorio in essere all'atto della redazione dell'APE "Attestato di Prestazione Energetica", cod.id. 13048-00009016 del 18/07/2016 (valido fino al 18/07/2026) attribuisce una **classe D** con valore del fabbisogno termico E_{pgl,nren} 88,48kWh/mq anno.
Si riscontra che non è presente l'impianto di climatizzazione invernale (non risulta generatore né terminali di emissione); la produzione di acqua calda sanitario è affidata a boiler elettrico posto nel locale cucina.
- **note sulle condizioni generali**. Si riscontra che:
 - la cucina è alimentata con bombole a gas
 - manca impianto di climatizzazione invernale
 - mancano porzioni di zoccolino battiscopa
 - all'interno della parete su via Chiusa sono presenti consistenti fenomeni di ammaloramenti da umidità con formazione di macchie e muffe
 - la porta esistente del locale bagno a "soffietto" deve essere sostituita con porta a battente
 - le tapparelle avvolgibili sono da sostituire
 - il solaio a piano sottotetto non risulta delimitato e scarsamente utilizzabile per altezza e consistenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL FABBRICATO DI CUI GLI IMMOBILI SONO PARTE

L'unità immobiliare oggetto della presente (appartamento) è parte di fabbricato di non recente costruzione sito in Comune di Carugo (CO) cui si accede dal civico n. 8 (catastale n.3) della Via Chiusa. Il fabbricato consta tre piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale e due piani sovrastanti (primo e secondo) per abitazioni.



Nel PGT del comune di Carugo il fabbricato è inserito nel “centro storico” in classe “2.3 – edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico-documentario con evidenti trasformazioni.”

La costruzione del corpo di fabbrica comprendente l'immobile oggetto di relazione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e per la realizzazione di nuove opere, ai Competenti Organi del Comune di Carugo (CO), è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera – CILA - in data 5 luglio 2016 protocollata al n. 6.896 (pratica edilizia n. 87/2016).

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in pessimo stato manutentivo, come la porzione di fabbricato oggetto della presente.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato condominiale avviene dal civico n.8 (n. 3 catastale) della Via Chiusa
Epoca di costruzione del fabbricato: ante 1967, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stata oggetto di pratica edilizia del 2016.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Altezza netta interna dell'unità immobiliare Appartamento: 280

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura mista

strutture orizzontali: laterocemento e/o mista di recupero strutture preesistenti

struttura copertura: a falde

Delle Componenti Edilizie:

copertura: manto in tegole in pessimo stato di conservazione con diffuse infiltrazioni

pareti esterne: intonacate in pessime condizioni di manutenzione

infissi esterni: ante a battente in pvc con vetrocamera in mediocri condizioni di conservazione;

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in pessimo stato di conservazione;

inferriate: assenti

porta ingresso: portoncino blindato

infissi interni: porte a battente in legno tamburato in pessimo stato di conservazione; porta a soffietto nel locale bagno

pavimenti interni: in laminato flottante

rivestimenti interni: in ceramica

intonaci interni: pareti al civile

citofonico: assente

antenna tv: presente

elettrico: presente; tipologia sottotraccia. Non risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore

gas metano: non presente.

cucina: cottura alimentata con bombole a gas

termico: assente impianto di riscaldamento, assente generatore e terminali di emissione

acqua calda sanitaria: con boiler elettrico posto nel locale cucina

idrico: presente sottotraccia. Non risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore

antifurto: assente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Lorda di Pavimento

<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>		<i>indice</i>		<i>Sup. commerciale</i>
Appartamento a piano primo (secondo fuori terra)	46	x	1,00	=	46,00
solaio di sottotetto al terzo piano (quarto fuori terra)	4	x	,05	=	0,20



Totale	Mq 50	Mq 46,20
--------	-------	----------

Superficie commerciale di 46,20mq e Superficie lorda complessiva di circa mq 50, di cui circa 46mq di abitazione, circa 4mq di solaio di sottotetto a piano terzo (quarto fuori terra) (Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

La superficie utile calpestabile è di circa 38mq

VALUTAZIONE APPARTAMENTO:

CRITERIO DI STIMA:

Metodo di stima: Il sottoscritto C.T.U ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato dall'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona aventi caratteristiche simili a quello da stimare, tenendo come riferimento i coefficienti correttivi in funzione: della specifica ubicazione; dell'età dell'immobile e dell'attuale conservazione e manutenzione; della situazione amministrativa; dell'insieme complessivo del comparto e del suo livello qualitativo; della collocazione sul territorio nel rapporto con i servizi, le urbanizzazioni e le presenze al contorno; delle peculiarità costruttive dell'immobile e delle sue finiture; della disciplina urbanistica locale; dei rilievi in loco e sulla scorta di considerazioni basate sull'esperienza personale. Il valore stimato è espressione di tale sintesi.

La superficie, intesa come superficie lorda comprese le murature perimetrali e metà dei muri d'ambito, è il parametro quantitativo base per la determinazione della consistenza degli immobili per la stima dell'abitazione comprensiva degli accessori.

Il valore dell'appartamento e delle relative pertinenze è determinato quindi in ragione della dimensione (SLP - superficie lorda di pavimento di cui sopra) ragguagliata con i relativi coefficienti correttivi in funzione delle specifiche destinazioni dei vani e/o porzioni dell'immobile, con applicazione di un valore medio unitario di mercato desunto dalle informazioni raccolte presso le fonti di prassi.

Il valore unitario per l'appartamento è stato desunto dalle seguenti indicazioni, proposte da:

- *BORSINO immobiliare della città di Como e provincia, edito da F.I.A.I.P. Anno 2022 per appartamenti in comune di Carugo riporta un valore medio per appartamenti costruiti e/o ristrutturati nel Appartamenti nuovi o ristrutturati nel 2007 (con indice della relativa Classe Energetica "B") pari a € 1.890,00/mq e di € 1.340,00 ristrutturati nel 1990 (con indice della relativa Classe Energetica "E")*
- *Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore - Piano primo: 1,00*
- *Coefficienti Energetici - Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche: Tabella di Ragguaglio dei valori per Classe Energetica – Classe D (come da APE, cod.id. 13048-00009016 del 18/07/2016 (valido fino al 18/07/2026) attribuisce una classe D con valore del fabbisogno termico E_{pgl,nren} 88,48kWh/mq anno) variazione - 230 Euro/mq rispetto alla classe "A" e + 50 Euro/mq rispetto alla classe "E", pertanto si ritiene di applicare:*
 - $1.340 \text{ (classe E)} + 50 = 1.390\text{€/mq}$
- *Coefficiente Vetustà – considerata la costruzione del fabbricato ante 1967 e ristrutturato con pratica edilizia pratica edilizia del 2016 il valore di cui sopra si ritiene di applicare un coefficiente correttivo 0,92:*
 - $1390 * 0,92 = 1.278,80\text{€/mq}$
- *Coefficiente di qualità*
 1. *la cucina è alimentata con bombole a gas*
 2. *manca impianto di climatizzazione invernale*
 3. *mancano porzioni di zoccolino battiscopa*
 4. *all'interno della parete su via Chiusa sono presenti consistenti fenomeni di ammaloramenti da umidità con formazione di macchie e muffe*
 5. *la porta esistente del locale bagno a "soffietto" deve essere sostituita con porta a battente*
 6. *le tapparelle avvolgibili sono da sostituire*



7. *il solaio a piano sottotetto non risulta delimitato e scarsamente utilizzabile per altezza e consistenza*

*pari a $1-1/(7 * 0,98) = 1-0,14 = 0,86$*

Nella determinazione del valore dell'immobile oggetto della presente, considerando i summenzionati coefficienti, lo stato di manutenzione, delle condizioni delle finiture, della situazione amministrativa urbanistica e catastale, della vetustà generale del fabbricato di cui è parte e della peculiare collocazione sul territorio, si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 1.278,80 * 0,86 (coefficiente di qualità) = €/mq 1.099,77, arrotondato a **€/mq 1.100**.

A tale importo del valore sono da sottrarre le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (di cui ai precedenti punti 8.1 e 8.2) già comprensive di tutti gli oneri necessari alla eventuale regolarizzazione anche degli impianti, alla verifica e adeguamento ai requisiti igienico sanitario degli alloggi, quali, al solo scopo esemplificativo, *presenza e verifica di idonea presa d'aria nei locali ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc.; presenza di idonee canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio per l'allontanamento dei prodotti della combustione e di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura; efficienza dell'impianto di aspirazione forzata nel locale bagno per assicurare un corretto ricambio d'aria e l'idoneo impianto di riscaldamento nei locali d'abitazione; ecc.*

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALUTAZIONE DI MERCATO INTERO LOTTO corpo A

Determinazione del Valore di mercato della quota di 1000/1000 dell'Intera Proprietà

Immobile	Consistenza Superficie commerciale	Valore unitario a mq rettificato e corretto	Valore intera proprietà 1.000/1.000
A Appartamento	46,20 mq	€ 1.100,00	€ 50.820,00
TOTALE LOTTO UNICO			€ 50.820,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie:			- € 6.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità catastali:			- € 300,00
Valore di Mercato dell'intero Lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:			€ 44.520,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: - € **6.678,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 C.P.C. : non pervenute

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare – Proprietà intera per la quota di 1000/1000 di Appartamento (A) - al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **37.842,00**

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Mario Cappelletti

