

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Box singolo** a ERBA via Giovanni Corti 2, frazione Buccinigo per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box al piano interrato facente parte del Complesso Condominiale residenziale di via G. Corti n. 2 ad uso civili abitazioni ed autorimesse con annessa area coperta e scoperta di pertinenza, avente accesso solo pedonale dalla via G. Corti al n. civico 2 tramite portone in legno con il portale dell'androne rivestito in serizzo ed accesso pedonale e carraio dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco), confinante in corpo con la via Passerini, la via Corti, la strada provinciale Como-Lecco e con le particelle 1550,1551,1173, 1172, 657, 309 e 683.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 interrato, interno 28, ha un'altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 313 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (sup. cat. totale 21 mq), rendita 107,94 Euro, indirizzo catastale via G. Corti 2, piano: S1 interrato, intestato a
- coerenze da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 75, passaggio comune sub. 23, unità immobiliare sub.77, terrapieno.
- all. 2a planimetria catastale

L'attuale unità immobiliare di cui alla particella 313 subalterno 76 del foglio 5 (già 6) sezione urbana BUC deriva da variazione del 10.12.1997 (n. G03276.1/1997) int. DEN. VAR 120 anno 1996 avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22. In seguito, con variazione per modifica identificativo del 20.02.2006 Pratica CO0030760 (n. 5271.1/2006) il numero del foglio della predetta unità immobiliare è stato modificato da "6" all'attuale "5".

Le unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22 sono state originate da variazione n. 295 anno 1983.

Il compendio immobiliare, ex villa padronale Mambretti con Parco e rustici (ex Vidiserti Carpani) di vecchia formazione ante '67 e ristrutturato nel 1996, è costituito da due originari corpi di fabbricato, di forma a C con cortile interno di cui al mapp. 313 (su cui è inserita una loggia neoclassica verso il fronte di via Como) con annesso parco a giardino e area a parcheggio interna condominiale (su parte del mapp. 1317) con accesso carraio dalla via Como, si articola su due piani fuori terra (terra e primo ad uso abitazione) ed un piano interrato (ad autorimesse e cantine); costruito nel 1996, il p. interrato delle autorimesse si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento, in particolare sulla soletta di copertura che in diversi punti evidenzia infiltrazioni dal giardino sovrastante.

L'accesso carraio alle autorimesse al p. seminterrato, costruite nel 1996, avviene dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco) tramite cancello in ferro automatico e rampa di discesa; il p. seminterrato è fornito di scale di risalita al cortile per permettere di raggiungere le abitazioni senza

dover tornare sulla via pubblica.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Data della valutazione:	15/11/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/09/2023) 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:

TRASCRIZIONE 28.10.1978 nn. 11575/9399 avente ad oggetto il Decreto Ministeriale in data 11.07.1978 con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della Legge 1089 del 01.06.1939 dell'immobile VILLA MAMBRETTI con Parco e rustici ex Vidiserti Carpani in Comune di ERBA particelle 302-304-309-313-657-666-683 ( immobile soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto).

Nota:

Detto vincolo dovrà essere espressamente riportato nell'elaborato peritale e nell'avviso di vendita. Si rimanda al contenuto del D.Lgs. 42 del 22.01.2004, successive modificazioni e integrazioni, per quanto attiene gli obblighi previsti, anche a carico dell'aggiudicatario, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata con particolare attenzione anche alle modalità di redazione del decreto di trasferimento immobili.

Per quanto ancora attuali, si richiamano le servitù, gli usi esclusivi e le pattuizioni portate o richiamate negli atti di provenienza al ventennio.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 07/05/2008 a firma di Dott. Piero Marin, Notaio in Milano ai nn. 7388/2768 di repertorio, iscritta a Como il 09/05/2008 ai nn. 14179/3148 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà quota 1/1- \_\_\_\_\_ (debitore non datore di ipoteca)., derivante da apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria a tasso variabile.  
Importo ipoteca: 416.000,00.  
Durata ipoteca: 10 anni.  
La formalità è riferita a Beni in Erba (CO) via G. Corti2 - C.F. fg. 5 sez. BUC part. 313 sub. 76 e part. 313 sub. 77.

Annotazioni a margine: negativo per i beni in oggetto

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 22/03/2023 a Como ai nn. 7981/5743, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà quota 1/1, derivante da Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano in data 23/02/2023 rep. 5403.  
La formalità è riferita a Beni in Erba (CO) via G. Corti 2 - C.F. fg. 5 sez. urb. BUC part. 313 sub. 76, oltre ad altri beni in Erba (CO) fg. 5 C.F. part. 313 sub. 39 (lotto 1) e sub. 77 (lotto 3) ed in Mariano Comense (CO) C.F. fg. 15 part. 2744 subb. 701-7 e C.T. fg. 9 part. 2744, costituenti il Lotto 4.

Annotazioni a margine: nessuna.

### 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	7,086

Ulteriori avvertenze:

Stabile amministrato da Studio Amministrativo Spataro snc in Erba (CO).

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà, pari ai millesimi di proprietà condominiale, degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato, da considerarsi condominiali ai sensi degli artt. 1117 e successivi del C.C. nonché del vigente regolamento di Condominio; tra gli enti comuni è compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, identificata al Catasto Urbano al fg. 5 con la particella 313 sub. 23 (BCNC comune a tutti i subalterni comprendente l' area a verde, anditi coperti, corsello/rampa e scale esterne) - sub. 25 (BCNC - scala comune ai subb. 32-39-40) ed al C.T. fg. 6 con le particelle 683 (ente urbano di are 2.50) - 313 (ente urbano di are 11.70) - 1317 (già 1171/b) giardino pubblico e area a parcheggio (are 19.84).

Sul complesso immobiliare è in corso una sanatoria presso il Comune per abusi edilizi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE portata dall'atto 14.11.2014 n. 307656 di rep. notaio Paolo Lovisetti di Milano da

Voltura catastale n. 8080.1/2015 – Pratica CO0068070 in atti dal 27.05.2015.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMPRAVENDITA portata dall'atto 06.06.1995 n. 56793 di rep. a rogito notaio Cesare Quagliarini di Como, trascritto a Como il 28.06.1995 nn. 11637/8748 con presenza di condizione sospensiva, con cui i Sigg. ██████████ in parti tra loro uguali e congiuntamente per l'intero, hanno venduto a

██████████ che ha accettato ed acquistato, l'immobile in Comune di ERBA, sezione Buccinigo, via Corti angolo via Passerini, angolo strada Lecco-Como ed angolo via Ceriani censito nel CT con particelle 683-1171-1174 e nel CF con schede nn. 295 da 1 a 11 e 13 anno 1983.

Confini in corpo: via Corti, strada Como-Lecco, via Pesserini, mappali 309, 657 1172, 1173, 302, 1175.

Trasferimento sottoposto a condizione sospensiva di cui alla Legge 1089/1939 con riferimento al Decreto Ministeriale trascritto a Como il 28.10.1978 nn. 11575/9399.

Prezzo in parte pagato e quietanzato ed in parte da pagarsi all'avveramento della condizione, il tutto con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale. Beni liberi in atto.

E' fatto richiamo alle servitù passive gravanti gli immobili in contratto portate dall'atto 22.06.1993 n. 13038 di rep. a rogito notaio Stefano Giuriani (trascritto a Como il 09.07.1993 nn 12734/9003 - 12735/9004).

Precisazione catastale: dalla consultazione della mappa cartacea di CT si rileva che quanto acquistato con l'atto di cui sopra comprende l'attuale complesso immobiliare di cui alla particella 313 di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

A margine della trascrizione dell'atto di vendita da ultimo riportato è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA 10.11.1995 nn. 18904/1619 portata dall'atto 07.11.1995 n. 57232 di rep. notaio Cesare Quagliarini di Como.

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE portato dall'atto 15.05.1997 n. 58743 di rep. a rogito notaio Cesare Quagliarini di Como (trascritto a Como il 29.05.1997 nn. 10215/7307) con cui

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI 23.05.2007 n. 130 Trib. Como, trascritto a Como il 07.06.2007 nn. 20799/12847, da

a favore di  
██████████ dei beni in Comune di ERBA, via Giovanni Corti n. 2, censiti nel Catasto Fabbricati - Comune di ERBA, sezione urbana BUC, foglio 5, con particella 313 subb. 40-76-77.

A margine della trascrizione del decreto di trasferimento immobili è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA 12.04.2010 nn. 9546/1459 portata dall'atto 08.04.2010 n. 7851/3835 di rep. a rogito notaio Alessandro Bresciani di Asso.

CONFERIMENTO IN SOCIETA' portato dall'atto 06.08.2013 n. 10211/7060 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense, trascritto a Como il 08.09.2013 nn. 20491/14389 con presenza di condizione, con cui

ha conferito, alla condizione sospensiva di cui oltre, nella società'  
[REDACTED], la proprietà dell'azienda corrente in

Nel patrimonio aziendale sono comprese le porzioni immobiliari in Comune di ERBA nel fabbricato condominiale con annessa area scoperta di pertinenza denominato "Villa Confalonieri Casati", avente accessi solo pedonale da via Giovanni Corti n. 2, pedonale e carraio da via Como e precisamente: un appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno-pranzo, due camere e bagno con annessi un vano di cantina e due box garages ad uso autorimessa privata posti al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Comune di ERBA - sezione urbana BUC - foglio 5 particella 313 subalterno 39 (cat. A/3 - vani 4) - particella 313 subalterno 76 (categoria C/6 - consistenza 19 mq.) - particella 313 subalterno 77 (categoria C/6 - consistenza 19 mq.)

E' fatto richiamo al regolamento condominiale con unita tabella millesimale che trovasi allegato all'atto autenticato nelle firme dal notaio Cesare Quagliarini 27.10.1998 n. 60029 di rep. ed in data 29.10.1998 al n. 60046 di rep. (trascritto a Como il 27.11.1998 nn. 20670/14893).

E' precisato che:

a)- alla unità immobiliare subalterno 39 compete la proporzionale quota di comproprietà - in ragione di 33,465/1000 - degli enti condominiali del fabbricato, tali ai sensi di legge (art. 1117 codice civile), titoli e destinazione, fra i quali enti risulta compresa in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza, catastalmente identificata:

- nel Catasto Fabbricati, sezione urbana BUC, foglio 5 (già 6), con la particella 313 sub. 23 (bene comune non censibile); precisandosi che, nell'ambito dello stesso fabbricato condominiale, fra i beni non censibili, comuni in parte fra tutte le unità ed in parte solo fra alcune di esse, risultano compresi anche quelli identificati con i subalterni 24, 25 e 26 della stessa particella 313;

- nel Catasto Terreni, sezione di Buccinigo, foglio logico 9, con le particelle n. 313 di ettari 0.11.70, n. 683 di ettari 0.02.50 et n. 1317 di ettari 0.19.84;

b)- giusta quanto stabilito all'art. 45 del sopra citato regolamento condominiale, la parte di area comune di cui alla suddetta particella 313 sub. 23, contornata in colore giallo nella planimetria che trovasi allegata allo stesso regolamento è attribuita, per porzioni separate, in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, alle singole unità immobiliari costituenti il condominio, come dettagliatamente precisato nello stesso succitato art. 45, da cui risulta in particolare che:

- la porzione di area identificata nella suddetta planimetria con il n. 11 è attribuita in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, all'unità particella 313 sub. 39;

- l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle porzioni di area come sopra attribuite in uso esclusivo e perpetuo è ad esclusivo carico del titolare di tale diritto.

Il conferimento si intese effettuato sotto la condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, ovvero degli enti pubblici locali territorialmente competenti, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il soggetto conferente

è obbligato ad effettuare al Soprintendente ai Beni Culturali competente entro il termine di 30 (trenta) giorni a fare data dal giorno 6 agosto 2013.

A margine della trascrizione dell'atto di cui sopra è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 29.10.2013 nn. 25039/3633 portata dall'atto 15.10.2013 n. 10378/7179 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense.

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' portata dall'atto 10.12.2013 n. 10689/7399 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense, trascritto a Como il 16.12.2013 nn. 28807/20279, con cui [REDACTED], si è trasformata in spa con

la denominazione

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Le opere relative al piano interrato del fabbricato condominiale sono state realizzate in forza di:

Concessione edilizia **P.E. n. 6109/95** per lavori di ristrutturazione fabbricato civile abitazione e formazione di piano interrato ad uso autorimesse, rilasciata il 21/07/1995 e volturata in data 17/07/1995 a da successiva variante in corso d'opera **P.E. n. 320/96** in data 19/08/1997 (Piano di recupero Villa Mambretti con parco - ex villa Cofalonieri Casati).

Il titolo è riferito al Compendio Immobiliare in Erba (CO) via G. Corti n. 2 - angolo via Passerini - angolo via Como-Lecco e angolo via Ceriani, ai mappali 303-304-313-683 di C.T.

In data 13/09/1996 prot. 16282 è stata presentata al Comune di Erba la dichiarazione di conformità e di fine dei lavori, relativamente alle parti del fabbricato nella quale è compresa l'unità residenziale in oggetto.

Agibilità richiesta in data 13/11/1997 prot. n. 27470 relativamente al corpo A della villa (mappali 303-304-313) ed assentita in virtù dei disposti degli articoli di cui al DPR 425 del 22/04/1994 con lettera prot. n. 18027 del 10/07/1998.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel PGT vigente, in forza di delibera Adozione con D.C.C. n. 40 del 24/04/2010 Approvazione D.C.C. n. 86 del 16/10/2010 - Variante Generale del 2016 con approvazione D.C.C. n. 101 del 28/12/2016 e n. 1 del 05/01/2017 e Rettifica errori materiali con approvazione D.C.C. n. 11 del 28/02/22, l'immobile ricade in zona Ambiti di Antica formazione - Nuclei Urbani di interesse ambientale e paesaggistico - Elaborato PDR 4.1 - V. 2.0.

Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO DELLE REGOLE:

Art. 21 comma 5.b: Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico - In queste zone sono comprese:

- gli abitati privi di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama variata; per il paesaggio urbano;

- le aree interessate dalla presenza qualificante di ville di varia epoca, che, nel loro insieme, assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio. Si tratta di aree caratterizzate dalla consistente presenza di verde pubblico o privato (orti, parchi e giardini) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano grazie anche a dimensioni significative e a connessioni reciproche. Questi ambiti contribuiscono a rafforzare la rete ecologica.

**PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI:** Interventi in edifici classificati come Edifici di rilevanza monumentale e storica (art. 25):

1. Appartengono a questa categoria gli edifici che evidenziano i caratteri di maggior interesse storico e valore architettonico. Per tali edifici il Piano delle Regole persegue la salvaguardia integrale del valore identitario, architettonico e storico degli edifici.

2. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni tecniche di cui al successivo comma 3. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, previo Permesso di Costruire convenzionato.

3. Gli interventi ammessi sono: la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro e il ripristino delle coperture, delle fronti esterne e interne; sulle fronti interne sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio; il consolidamento statico e, in caso di necessità, la realizzazione di nuovi interventi strutturali anche con l'utilizzo di tecnologie attuali; il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota delle linee di gronda); la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati divisorii) senza compromettere l'unità di eventuali volte pregevoli e soffitti in legno; l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali; tali impianti possono essere illuminati e aerati artificialmente; l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata; l'introduzione di nuove scale e ascensori all'interno dell'edificio quando questo sia richiesto da esigenze di recupero funzionale. L'introduzione di nuove scale e ascensori non deve recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura; l'uso a scopo residenziale dei sottotetti; per l'illuminazione e aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti ed integrarle con la realizzazione di nuovi lucernari in falda nella misura minima necessaria a raggiungere i prescritti rapporti aero-illuminanti; il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali.

Edificio monumentale rientrante nei BENI VINCOLATI (artt. 10 e 24) - ex D. Lgs 42/2004 - Casa Mambretti, rustici e parco storico già Vidiserti Carpani:

Art. 10: Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato al preventivo nulla-osta da parte dell'autorità preposta e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni. Nell'area di pertinenza degli edifici elencati, ai sensi dell'art. 18 del PTCP, non sono ammesse nuove costruzioni. Gli edifici e i beni sopraccitati sono precisamente individuati e numerati negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000.

Art. 24 – Interventi in edifici classificati come Beni vincolati e tutelati: Per i Beni vincolati e tutelati valgono le prescrizioni contenute all'art.10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato) delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Confronto con certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco 05.05.2023: dati catastali ancora attuali; in banca dati è presente anche la superficie catastale.

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali e generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco 05.05.2023: non sono intervenute

modifiche; l'iscrizione 3149 RP anno 2008, l'iscrizione 6802 RP anno 2010 e il pignoramento Tras 22314 RP anno 2005 non riguardano i beni oggetto del presente LOTTO 2.

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI CORTI 2, FRAZIONE BUCCINIGO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a ERBA via Giovanni Corti 2, frazione Buccinigo per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box al piano interrato facente parte del Complesso Condominiale residenziale di via G. Corti n. 2 ad uso civili abitazioni ed autorimesse con annessa area coperta e scoperta di pertinenza, avente accesso solo pedonale dalla via G. Corti al n. civico 2 tramite portone in legno con il portale dell'androne rivestito in serizzo ed accesso pedonale e carraio dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco), confinante in corpo con la via Passerini, la via Corti, la strada provinciale Como-Lecco e con le particelle 1550,1551,1173, 1172, 657, 309 e 683.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 interrato, interno 28, ha un'altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 313 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (sup. cat. totale 21 mq), rendita 107,94 Euro, indirizzo catastale via G. Corti 2, piano: S1 interrato, intestato a proprietà 1/1.
- coerenze da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 75, passaggio comune sub. 23, unità immobiliare sub.77, terrapieno.
- all. 2a planimetria catastale

L'attuale unità immobiliare di cui alla particella 313 subalterno 76 del foglio 5 (già 6) sezione urbana BUC deriva da variazione del 10.12.1997 (n. G03276.1/1997) int. DEN. VAR 120 anno 1996 avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22. In seguito, con variazione per modifica identificativo del 20.02.2006 Pratica CO0030760 (n. 5271.1/2006) il numero del foglio della predetta unità immobiliare è stato modificato da "6" all'attuale "5".

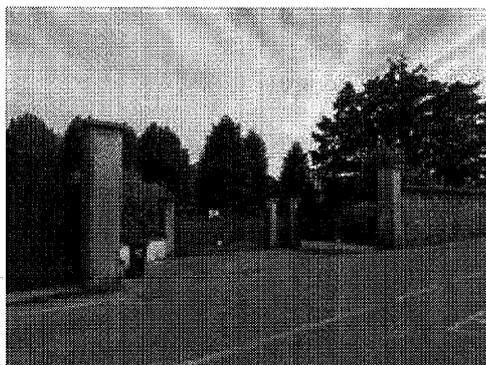
Le unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22 sono state originate da variazione n. 295 anno 1983.

Il compendio immobiliare, ex villa padronale Mambretti con Parco e rustici (ex Vidiserti Carpani) di vecchia formazione ante '67 e ristrutturato nel 1996, è costituito da due originari corpi di fabbricato, di forma a C con cortile interno di cui al mapp. 313 (su cui è inserita una loggia neoclassica verso il fronte di via Como) con annesso parco a giardino e area a parcheggio interna condominiale (su parte del mapp. 1317) con accesso carraio dalla via Como, si articola su due piani fuori terra (terra e primo ad uso abitazione) ed un piano interrato (ad autorimesse e cantine); costruito nel 1996, il p. interrato delle autorimesse si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento, in particolare sulla soletta di copertura che in diversi punti evidenzia infiltrazioni dal giardino sovrastante.

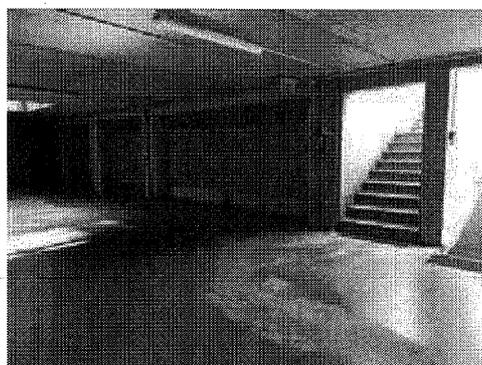
L'accesso carraio alle autorimesse al p. seminterrato, costruite nel 1996, avviene dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco) tramite cancello in ferro automatico e rampa di discesa; il p. seminterrato è fornito di scale di risalita al cortile per permettere di raggiungere le abitazioni senza dover tornare sulla via pubblica.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ingresso carrajo e pedonale da via Como al p. interrato autorimesse



p. interrato box sub. 76

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★☆☆

scuola elementare

nella media ★★★★★★☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★☆☆

spazi verde

nella media ★★★★★★☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m - linea C99

nella media ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo al p. interrato, con problema di infiltrazione d'acqua dal solaio di copertura del giardino sovrastante.

all. 2b - doc. fotografica.

Delle Strutture:

**strutture verticali:** murature perimetrali controterra in c.a.; divisori interni box in blocchetti in calcestruzzo posati a vista.

nella media ★★★★★★☆☆

**solai:** solai prefabbricati; presenti evidenti tracce di infiltrazione a soffitto del corsello p. autorimesse e all'interno del box.

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

**fondazioni:** costruite in in c.a.. Pratica Genio Civile di Como n. 40001 in data 11/02/1998 e successiva integrazione del 18/02/0998; certifica di collaudo finale opere in c.a. e prefabbricate in data 20/02/1998 a firma Ing. Pier Giuseppe Lozej.

nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

**scale:** scale di accesso al cortile/parco interno del fabbricato condominiale con rivestimento in pietra.

nella media ★★★★★★★★

**pavimentazione esterna:** realizzata in cemento lisciato al quarzo. pavimentazione corselli ed aree di manovra.

al di sotto della media ★★★★★★★★

**cancello:** cancello metallico a due ante con apertura elettrica per l' accesso carraio al p. interrato dalla via Como. cancello metallico di passaggio pedonale con accesso al giardino/cortile dalla via Como; cancello metallico di accesso carraio all'area esterna a parcheggio condominiale dalla via Como.

nella media ★★★★★★★★

**portone di ingresso:** saracinesca basculante in lamiera zincata ad apertura manuale (condizioni scarse).

al di sotto della media ★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in cemento lisciato al quarzo (condizioni scarse).

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

**antincendio:** estintori a parete. pratica progetto prevenzione incendi n. 1770 fascicolo 38087 approvata dal Comando Provinciale Vigili del fuoco di Como (CPI rinnovato).

nella media ★★★★★★★★

**elettrico:** imp. illuminazione con cavi in tubazione a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: certificato di conformità in data 28/05/1998.

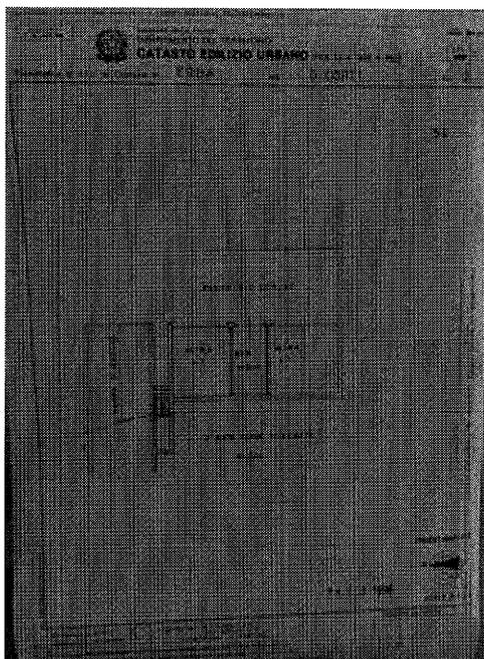
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

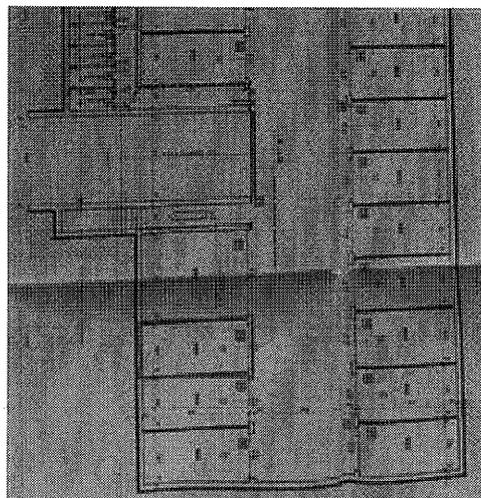
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



planimetria catastale box sub. 76



planimetria p. interrato box sub. 76

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. città di Como e Provincia - edizione 2023 - valore medio rilevati nel 2022 - comune di Erba

Descrizione: box a corpo

Indirizzo: zona periferica fraz. Buccinigo

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore medio rilevato 1 semestre 2023 - zona C1 semicentrale

Descrizione: box singolo stato normale

Indirizzo: zona semicentrale fraz. Buccinigo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.220,00 pari a 940,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari nella zona operanti nel settore (10/11/2023)

Domanda: prezzo a corpo di compravendita per immobili simili

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 15.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato è quello a corpo.

Il valore a corpo attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- della vetustà dell'immobile e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive dell'immobile e delle possibilità di realizzo;
- della proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il valore a corpo. La valutazione del bene è stata eseguita sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni Immobiliari effettuate, applicando idonei adeguamenti che tengono in considerazione l'ubicazione, l'orientamento, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la consistenza, le finiture interne ed esterne ed i materiali, la dotazione e la condizione degli impianti, la destinazione d'uso, nonché lo stato di manutenzione e conservazione generale e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati, della situazione urbanistica-edilizia dell'immobile, della zona e dei servizi offerti dalla zona in cui si trovano gli immobili oltre a tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per vetustà e caratteristiche costruttive ed edilizie (annunci immobiliari della zona ed interviste ad agenzie del settore) e dai valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, pubblicazione annunci immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare, Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari 1 Semestre 2023 - Provincia di Como - Comune di Erba - zona C1 semiperiferica, ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. anno 2023 - valori medi rilevati nella Provincia di Como per immobili a destinazione residenziale; Interviste ad agenti immobiliari operanti sul territorio.

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	box singolo	21,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>12.000,00 €</b>	<b>12.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

#### **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: **€. 1.800,00**

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: **€. 10.200,00**