



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Rag. Cosima Diele

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Cavattoni

CF: CVTCLD52H06M172Q

con studio in COMO (CO) Via Ambrosoli 1

telefono: 031260231

email: claudio.cavattoni@tiscali.it

PEC: claudio.cavattoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARATE URIO Via Regina Nuova 57 P, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in un complesso immobiliare di pregio il cui maggior punto di forza è la splendida e ampia vista lago.

Vi si accede da una diramazione a fondo cieco di Via Regina Nuova. L'ingresso è a livello strada dove esiste un ampio posto auto scoperto di proprietà. Dal cancelletto pedonale si accede all'ascensore e alla scala condominiali che scendono per tre piani fino al giardino con la piscina condominiali.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento, raffrescamento e a.c.s. comuni con generatore a pompa di calore ad energia elettrica da rete integrata da fotovoltaico e solare termico e con contabilizzazione per singola unità immobiliare.

Struttura portante con fondazioni continue in c.c.a.; strutture portanti verticali con muri c.c.a, piastri in c.c.a. e colonne in acciaio; strutture portanti orizzontali con travi in spessore di solaio, ribassate e profili metallici; solai in c.a. con pannelli cassero isolanti, solette preconfezionate con getto di completamento; balconi e scale con struttura in c.c.a..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sotto strada, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846 del 31/07/2017, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: cavedio condominiale di ventilazione, scala e ascensore condominiali, affaccio su area comune, altra unità immobiliare.
complesso immobiliare denominato "Residenza Gli Ulivi" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.29942 del 6.2.2008 frazionamento nr.214494 in data 11.12.2012, frazionamento e t.m.95315 del 24.7.2017, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con il mapp.3180 di mq.603 ente urbano [che comprende mapp.3180 (ex parte mapp.226), mapp.3182 (ex parte mapp.2966 ex parte mapp.1057, mapp.3184 (ex parte mapp.3066 ex parte mapp.2965 ex parte mapp.1054), mapp.3064 (ex parte mapp.232), mapp.3061 (ex parte mapp.231) e mapp.1056].

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 verso valle e contro terra verso monte piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846 del 31.07.2017, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: corridoio condominiale, altra unità imm., area

condominiale, altra unità imm..

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: ente comune su quattro lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 297.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.000,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 10 anni, stipulato il 05/01/2022, con scadenza il 31/12/2031 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 45.600,00 + IVA

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2018 a firma di Notaio Alessandro Del Corno di Rho ai

nn. 1297/941 di repertorio, iscritta il 21/06/2018 a COMO ai nn. 16652/2732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 551.250,00.

Importo capitale: € 367.500,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 8150 di repertorio, trascritta il 03/05/2024 a COMO ai nn. 12590/9582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 7.164,10
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.505,01
Millesimi condominiali:	a.155,74 c.3,26
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: piscina	p.a.27,37
Ulteriori avvertenze:	
.Area esterna e piscina comuni a tutti i subalterni, censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con mapp.3180/1 – PS3 – bene comune non censibile;	
.Fioriere, porzioni di copertura e camminamenti in copertura, comuni a tutti i subalterni, censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con: mapp.3180/18 – PT – bene comune non censibile;	
.Vani scale e ascensore comuni a tutti i subalterni, censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con mapp.3180/20 – PS3 – bene comune non censibile;	
.Disimpegni, locale tecnico e macchine piscina, intercapedine, centrale termica, vano tecnico e immondezzaio, comuni a tutti i subalterni, censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con mapp.3180/20 – PS3 – bene comune non censibile.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2017), con atto stipulato il 09/11/2017 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 33527/16270 di repertorio, trascritto il 13/11/2017 a COMO ai nn. 29374/19427.

Il titolo è riferito solamente a mapp.3180/4 mapp.3180/13 mapp.3180/8 compresa quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, come da regolamento di condominio e unite tabelle millesimali allegato all'atto in data 27.9.2017 rep.33378/16217 Notaio Luca Zona di Milano trascritto in data 2.10.2017 ai nn.25100/16509..

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma volturato presso i Servizi Catastali, atto di trasferimento sede della società [REDACTED] da Como a Milano in data 28.1.2020 rep.2055 Notaio Alessandro Del Corno di Rho reg. a Milano in data 19.2.2020 nr.14714 serie 1t. OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità: TRA.24054/16987 (15.10.2013) – PATTI SPECIALI Atto in data 9.10.2013 rep.27365/14700 Notaio Luca Zona di Milano con il quale viene inoltre stipulato quanto segue: * [REDACTED] [REDACTED] rinunciano al diritto di passo attraverso l'originario mapp.232 (ora mapp.3063, mapp.3064) di proprietà della società [REDACTED] le parti concordano, per quanto di loro competenza, la possibilità di costruire sui fondi permutati anche a una distanza inferiore a m.5,00 dal confine, con il solo rispetto delle distanze previste dal codice civile, essendo il fondo di proprietà della società [REDACTED] posto a un livello superiore rispetto al fondo di [REDACTED] le parti inoltre concordano che il colmo della costruzione da realizzare sui terreni ai mapp.227 e mapp.3062 (già di proprietà di [REDACTED] al mapp.3065, potrà raggiungere ma non elevarsi oltre la quota di m.8,40, sopra il piano di calpestio del lastrico solare di copertura dei garage ai mapp.227/3 e mapp.227/4 di Catasto Fabbricati. TRA.24058/16991 (15.10.2013) – SERVITU' Atto in data 9.10.2013 rep.27367/14702 Notaio Luca Zona di Milano portante costituzione servitù perpetua non aedificandi a favore dei mapp.226, mapp.2966, mapp.1056, mapp.3064, mapp.3066 e mapp.3061 di proprietà "A... srl/Monza" e a carico dei mapp.233 e mapp.234 di proprietà [REDACTED] TRA.24748/16262 (27.9.2017) – SERVITU' Atto in data 20.9.2017 rep.33346/16206 Notaio Luca Zona di Milano portante costituzione di asservimento volumetrico non aedificandi a favore dei mapp.3179, mapp.3180, mapp.3181 e mapp.3183 di proprietà società [REDACTED] e a carico dei mapp.1025, mapp.1026, mapp.1027, mapp.1041, mapp.2405, mapp.2524 e mapp.2538 di proprietà [REDACTED] TRA.26710/17624 (17.10.2017) – SERVITU' Atto in data 13.10.2017 rep.33429/16239 Notaio Luca Zona di Milano portante costituzione servitù di passaggio a carico del mapp.3105 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e a favore dei mapp.3180 e mapp.225 di proprietà società [REDACTED] OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta inoltre convenzione per attuazione del permesso di costruire nr.1614 Dott.ssa Paola Giuseppina Trombetta Vicesegretario Comunale di Carate Urlo non risultante trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1933 fino al 01/12/1962), con atto stipulato il 15/04/1933 a firma di Notaio Alberto Nessi di Como ai nn. 12547/4853 di repertorio, trascritto il 05/05/1933 a Como ai nn. 2381/1960 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mappale 1056

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/12/1962 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 01/12/1962, trascritto il 21/05/1963 a Como ai nn. 4566/4070 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 1056.

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Corti Giovanni (15.11.1900,m.5.4.69). AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 10/11/1973 fino al 07/03/2013), con atto stipulato il 10/11/1973 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.9591 r.g.e.52/72 di repertorio, trascritto il 12/11/1973 a Como ai nn. 14941/12594 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 226.

OSSERVAZIONI: Si precisa che dalla consultazione del decreto di trasferimento, risulta inoltre ordinato di cancellazione il pignoramento trascritto in data 20.7.72 ai nn.8318/6905 successivamente annotato di totale cancellazione in data 8.5.78 ai nn.5252/457.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1987 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 10/03/1987 a firma di Notaio Fernando Bellini di Como ai nn. 42628/12471 di repertorio, trascritto il 08/04/1987 a Como ai nn. 5899/4264 .

Il titolo è riferito solamente a mapp. 232 poi mapp.3064

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1987 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 10/03/1987 a firma di Notaio Fernando Bellini di Como ai nn. 42628/12471 di repertorio, trascritto il 08/04/1987 a Como ai nn. 5899/4264 .

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1054 poi mapp.2965,mapp.3066

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1989 fino al 23/11/2009), con atto stipulato il 08/06/1989 a firma di Notaio Cesare Quagliarini di Como ai nn. 41178 di repertorio, trascritto il 06/07/1989 a Como ai nn. 10866/8199 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 1057 poi mapp.2966

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1999 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 14/12/1999 a firma di Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio ai nn. 39425/6335 di repertorio, trascritto il 07/01/2000 a Como ai nn. 233/158 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 231 poi mapp. 3061

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2001 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 14/11/2001 a firma di Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio ai nn. 42339/7608 di repertorio, trascritto il 04/12/2001 a Como ai nn. 26684/18531 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 231 poi mapp. 3061

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/02/2008 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Notaio Stefano Giuriani di Como ai nn. 32248/15487 di repertorio, trascritto il 14/02/2008 a Como ai nn. 4901/3000 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 1056

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 23/11/2009 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 23/11/2009 a firma di Dott. Cosimo Montalto Segretario Generale del Comune di Carate Urio ai nn. 1278/2009 di repertorio, trascritto il 12/06/2013 a Como ai nn. 14450/10352 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp.2966 ex mapp.1057.

TRA.24056/16989 (15.10.2013) Atto in data 9.10.2013 rep.27367/14702 Notaio Luca Zona di Milano portante – in primo luogo - conferma ad atto in data 23.11.2009 rep.1278/2009 rep.1278/2009 Dott. Cosimo Montalto Segretario Generale del Comune di Carate Urio, di cui sopra, in quanto erroneamente non allegato il certificato di destinazione urbanistica.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2013 fino al 09/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2013 a firma di Notaio Stefano Leoni di Porlezza ai nn. 86636/15807 di repertorio, trascritto il 21/03/2013 a Como ai nn. 7154/5144 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2013 fino al 09/11/2017), con atto stipulato il 09/10/2013 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 27367/14702 di repertorio, trascritto il 15/10/2013 a Como ai nn. 24057/16990 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 1056 in seguito confluito nel mapp. 3180.

La data di fine si riferisce ai subalterni oggetto della presente perizia. AVVERTENZA: Si precisa in atto che sussiste vincolo paesistico ambientale ai sensi L.29.6.39 nr.1497, apposto all'intero territorio comunale con D.M. del 27.4.74. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto il menzionato pignoramento trascritto in data 7.3.2011 ai nn.6115/3862, risulta successivamente totalmente cancellato con annotamento in data 25.10.2013 ai nn.24873/3606.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/10/2013 fino al 09/11/2017), con atto stipulato il 09/10/2013 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 27365/14700 di repertorio, trascritto il 15/10/2013 a Como ai nn. 24054/16987 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 3061 (ex parte mapp. 231) confluito nel mapp. 3180.

La data di fine si riferisce ai subalterni oggetto della presente perizia. AVVERTENZA: Si precisa in atto che sussiste vincolo paesistico ambientale ai sensi L.29.6.39 nr.1497, apposto all'intero territorio comunale con D.M. del 27.4.74.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2013 fino al 09/11/2017), con atto stipulato il 09/10/2013 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 27367/14702 di repertorio, trascritto il 15/10/2013 a Como ai nn. 24057/16990 .

Il titolo è riferito solamente a C. T. mapp. 226 poi confluito nel mapp. 3180.

La data di fine si riferisce ai subalterni oggetto della presente perizia. AVVERTENZA: Si precisa in atto che sussiste vincolo paesistico ambientale ai sensi L.29.6.39 nr.1497, apposto all'intero territorio comunale con D.M. del 27.4.74. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto il menzionato pignoramento trascritto in data 7.3.2011 ai nn.6115/3862, risulta successivamente totalmente cancellato con annotamento in data 25.10.2013 ai nn.24873/3606.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2013 fino al 09/11/2017), con atto stipulato il 09/11/2013 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 27367/14702 di repertorio, trascritto il 15/10/2013 a Como ai nn. 24057/16990 .

Il titolo è riferito solamente a C.T. mapp. 2966 (ex 1057) poi 3182 e infine 3180.

La data di fine si riferisce ai subalterni oggetto della presente perizia. AVVERTENZA: Si precisa in atto che sussiste vincolo paesistico ambientale ai sensi L.29.6.39 nr.1497, apposto all'intero territorio comunale con D.M. del 27.4.74. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto il menzionato pignoramento trascritto in data 7.3.2011 ai nn.6115/3862, risulta successivamente totalmente cancellato con annotamento in data 25.10.2013 ai nn.24873/3606.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2013 fino al 09/11/2017), con atto stipulato il 09/10/2013 a firma di Notaio Luca Zona di Milano ai nn. 27364/14699 di repertorio, trascritto il 15/10/2013 a Como ai nn. 24053/16986 .

Il titolo è riferito solamente a mapp.3064 (ex 232) e mapp. 3066 (ex 2965,ex 1054) poi mapp.3184 tutti finalmente fusi nel mapp. 3180.

La data di fine si riferisce ai subalterni oggetto della presente perizia. AVVERTENZA: Si precisa in atto che sussiste vincolo paesistico ambientale ai sensi L.29.6.39 nr.1497, apposto all'intero territorio comunale con D.M. del 27.4.74.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **2863**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovo fabbricato residenziale, presentata il 27/07/2012 con il n. 3117 di protocollo, rilasciata il 29/11/2012 con il n. 4788 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **3127**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 24/04/2015 con il n. 1677 di protocollo, rilasciata il 03/07/2015 con il n. 2773 di protocollo

S.C.I.A. N. **3330**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una piscina, presentata il 13/12/2016 con il n. 5873 di protocollo

C.I.L.A. N. **3421**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante parziale per modeste variazioni interne senza alterare superfici, volume e l'esterno, presentata il 21/09/2019 con il n. 4064 di protocollo, rilasciata il 21/09/2019

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **3395**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante all'autorizzazione paesaggistica n.2863/2012 riferita alla C.I.L.A. N.3421/2017, presentata il 06/07/2017 con il n. 2873 di protocollo, rilasciata il 22/11/2017 con il n. 5208 di protocollo

C.I.L.A. N. **3455**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazioni interne e modesti spostamenti finestre al piano seminterrato, diversa posizione della piscina, formazione di tettoia a protezione delle scale e degli accessi, presentata il 22/11/2017 con il n. 5213 di protocollo, rilasciata il 22/11/2017, agibilità del 26/09/2017 con il n. 4119 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità parziale riferita agli appartamenti subalterni 3, 4, 5, 6.

In data 23.11.2017 prot. 5225 è stata presentata l'agibilità per i restanti subalterni 2, 12, 7, 8, 9, 10,11, 13, 14, 15,16, 17 e beni comuni non censibili subalterni 1, 18,19, 20

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale. Destinazione Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali; artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g). Parametri • La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme. • Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme. • Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9. • Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta. • Indice di densità edilizia TUC 2 0,80 mc/mq Altezza massima 7,50 mt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'abitazione: - parziale modifica della partizione interna con demolizione della parete divisoria tra camera 1 e camera 2; - demolizione di un tratto della parete del primo corridoio per la realizzazione di un armadio a muro. Nelle parti condominiali: Difformità riguardanti l'intero condominio: - modifiche eterne della facciata principale con l'aumento delle dimensioni dei pilastri a vista e la modifica delle dimensioni in larghezza e in altezza delle parti finestrate; - modifica della facciata verso monte con variazione delle dimensioni delle finestrelle dei bagni; - modifica delle dimensioni dei posti auto con spostamento del muro a valle.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le difformità interne all'appartamento: CILA in sanatoria per opere interne. Per le difformità delle parti condominiali: richiesta di Certificazione di compatibilità ambientale e successiva SCIA in sanatoria. NB.: della circostanza è stato informato l'amministratore del condominio.

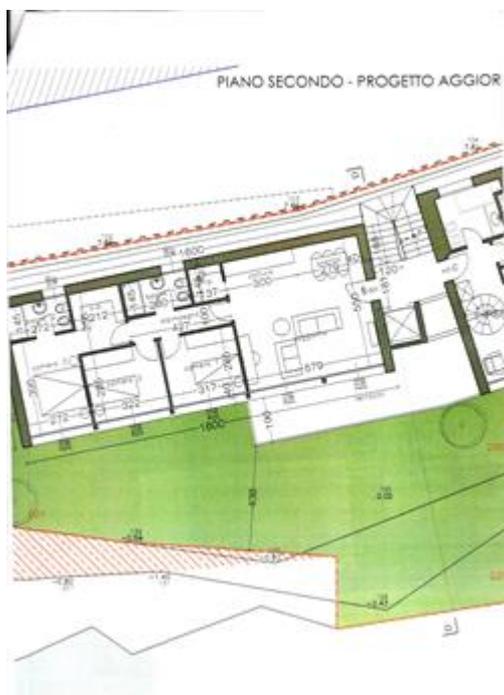
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

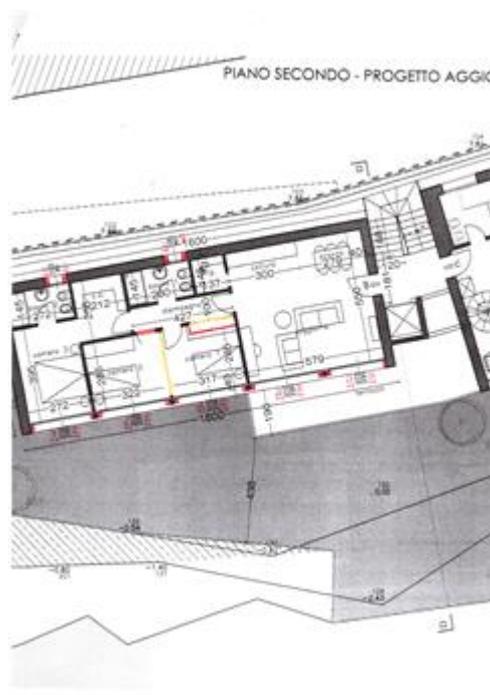
- CILA in sanatoria per opere interne comprensiva di sanzione, diritti e spese tecniche: €6.000,00
- Certificazione di compatibilità ambientale comprensiva di sanzione, diritti e spese tecniche: €14.000,00
- SCIA in sanatoria comprensiva di sanzione, diritti e spese tecniche: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: minimo 270gg per procedura comunale/regionale oltre al tempo necessario per la pred. delle pratiche.

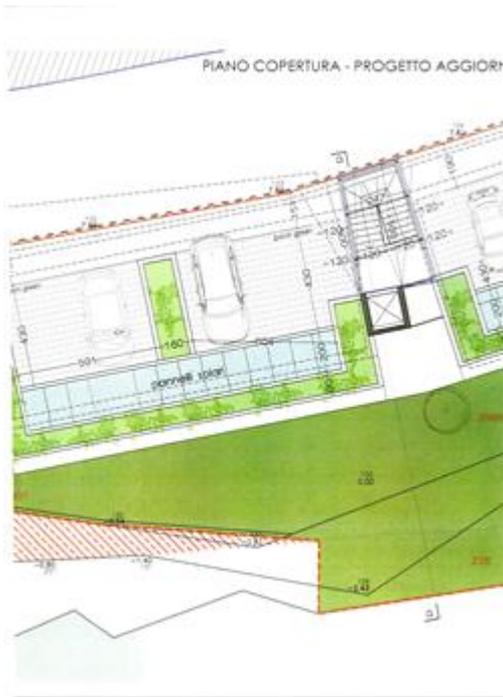
I costi di sanatoria sono riferiti ad una pratica standard verificata con il tecnico del Comune di Carate Urio, che si riserva la valutazione finale una volta visionati gli elaborati ufficiali depositati dal tecnico incaricato.



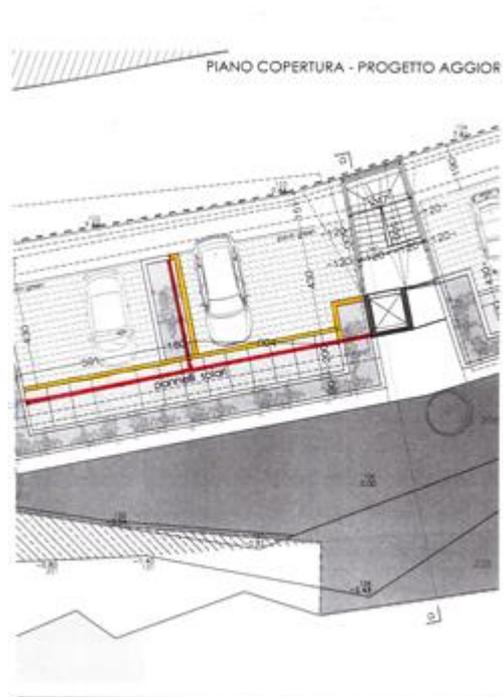
Appartamento autorizzato



Appartamento realizzato



Posto auto autorizzato

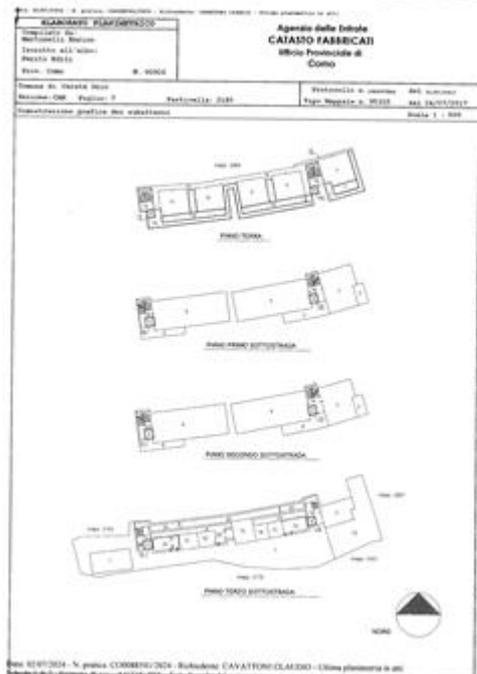


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

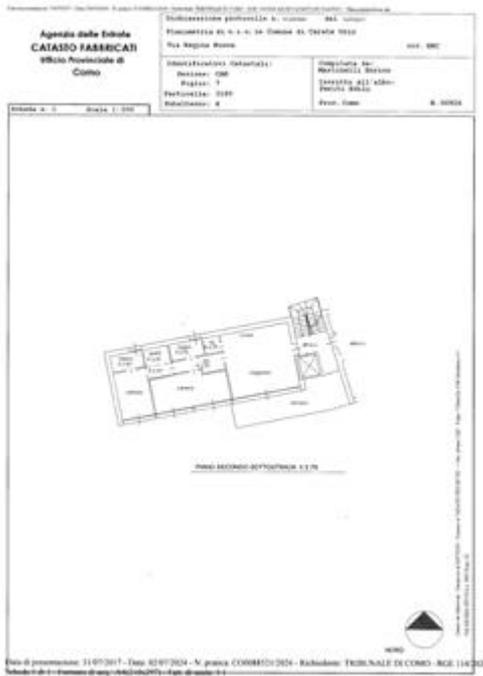
L'immobile risulta **conforme**.



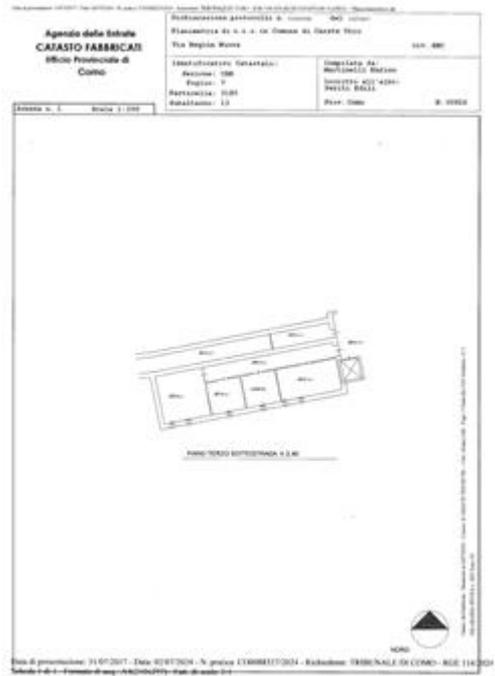
Estratto mappa



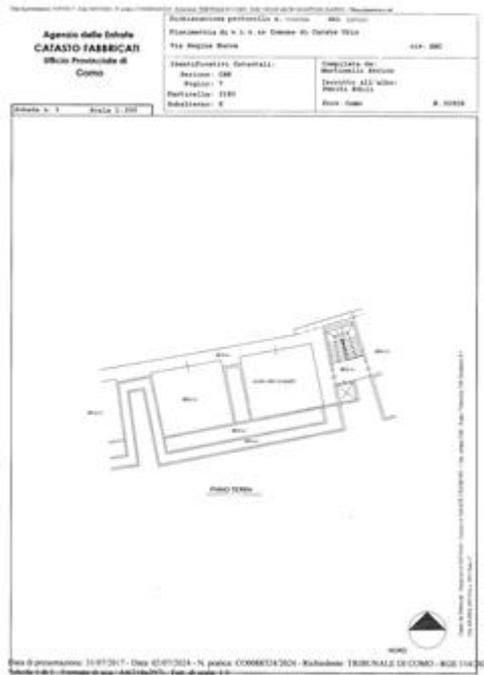
Elaborato planimetrico



Scheda appartamento



Scheda cantina



Scheda posto auto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARATE URIO VIA REGINA NUOVA 57 P

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARATE URIO Via Regina Nuova 57 P, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in un complesso immobiliare di pregio il cui maggior punto di forza è la splendida e ampia vista lago.

Vi si accede da una diramazione a fondo cieco di Via Regina Nuova. L'ingresso è a livello strada dove esiste un ampio posto auto scoperto di proprietà. Dal cancelletto pedonale si accede all'ascensore e alla scala condominiali che scendono per tre piani fino al giardino con la piscina condominiali.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento, raffrescamento e a.c.s. comuni con generatore a pompa di calore ad energia elettrica da rete integrata da fotovoltaico e solare termico e con contabilizzazione per singola unità immobiliare.

Struttura portante con fondazioni continue in c.c.a.; strutture portanti verticali con muri c.c.a, piastri in c.c.a. e colonne in acciaio; strutture portanti orizzontali con travi in spessore di solaio, ribassate e profili metallici; solai in c.a. con pannelli cassero isolanti, solette preconfezionate con getto di completamento; balconi e scale con struttura in c.c.a..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sotto strada, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846 del 31/07/2017, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: cavedio condominiale di ventilazione, scala e ascensore condominiali, affaccio su area comune, altra unità immobiliare.

complesso immobiliare denominato "Residenza Gli Ulivi" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.29942 del 6.2.2008 frazionamento nr.214494 in data 11.12.2012, frazionamento e t.m.95315 del 24.7.2017, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con il mapp.3180 di mq.603 ente urbano [che comprende mapp.3180 (ex parte mapp.226), mapp.3182 (ex parte mapp.2966 ex parte mapp.1057, mapp.3184 (ex parte mapp.3066 ex parte mapp.2965 ex parte mapp.1054), mapp.3064 (ex parte mapp.232), mapp.3061 (ex parte mapp.231) e mapp.1056].

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 verso valle e contro terra verso monte piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.



Ingresso condominiale



Giardino condominiale e facciata sud



Facciata sud



Vista lago



Passaggio comune



piscina condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media 

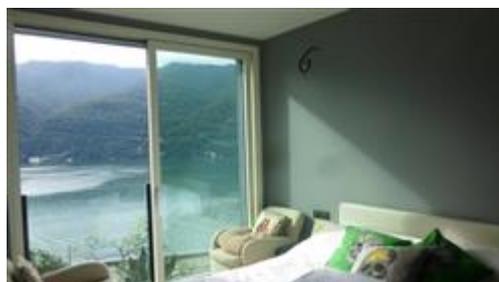
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno con cucina a vista, ripostiglio, e ampio balcone che affaccia sul lago a 180°, un primo corridoio porta ad un bagno e ad un'ampia camera da letto, proseguendo, un secondo corridoio porta ad un guardaroba e a una seconda camera con bagno. In tutto l'appartamento vi sono ampie vetrate, in parte apribili, con struttura in pvc e vetro termico, con schermature parasole nel soggiorno e tapparelle in alluminio nelle stanze, tutte con movimentazione elettrica. La porta d'ingresso è blindata, le porte interne delle stanze sono in legno tamburato, scorrevoli in vetro nel guardaroba. I pavimenti sono in doghe di legno in tutte le stanze e in piastrelle nei bagni (wc, bidet, lavandino e doccia) con parziale rivestimento parietale.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata, nel secondo bagno, una perdita d'acqua, ancora attiva, che ha danneggiato la controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Tutto l'appartamento è controsoffittato con le canalizzazioni della ventilazione forzata e di altri impianti. L'aria condizionata è con diffusori split a parete in tutte le stanze. Attualmente l'appartamento dispone di videocitofono e impianto d'allarme interno in comodato con SECURITALIA.

La cantina è pavimentata con piastrelle, mentre le murature sono al rustico. Tutti gli impianti sono stati certificati in sede di presentazione dell'agibilità.

*Soggiorno**Soggiorno**Soggiorno cucina a vista**Camera grande**Seconda camera*

CLASSE ENERGETICA:

[16,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 13044-000048/17 registrata in data 28/09/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

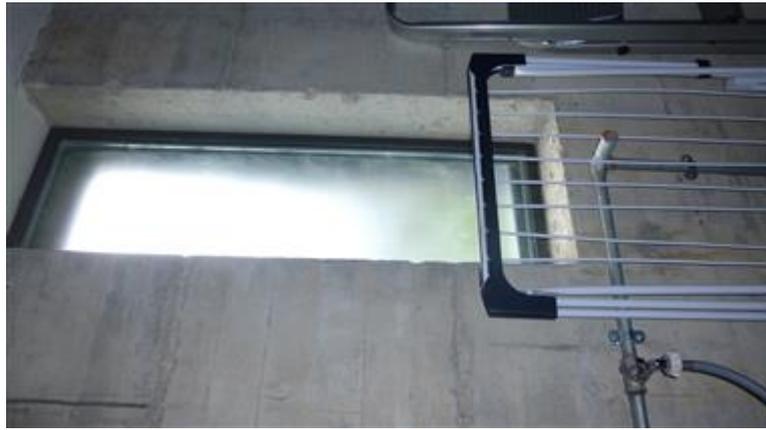
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
balcone	21,00	x	40 %	=	8,40
Totale:	113,00				100,40

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846 del 31.07.2017, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: corridoio condominiale, altra unità imm., area condominiale, altra unità imm..

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	8,00				2,00



posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3180 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, scheda CO0097846, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Nuova snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: ente comune su quattro lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto doppio	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **360.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 360.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 360.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima scelto è quello sintetico-comparativo. La stima è stata effettuata con successive approssimazioni a partire dai prezzi di mercato desunti dalle fonti di seguito elencate.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedura sono state considerate le seguenti caratteristiche: - Caratteristiche del contesto : ubicazione rispetto al centro città, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico; - Caratteristiche dello stato di fatto del fabbricato : destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni, visuale panoramica, piano fuori terra, pertinenze. Inoltre sono stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, ecc.

Per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile dell'immobile sono stati utilizzati i parametri previsti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le valutazioni conclusive si intendono espresse, tenuto conto dello stato di completamento delle opere interne, a corpo e non a misura, tenuto conto anche della media di un congruo numero di valori complessivi afferenti a compendi simili a quello da stimare e commercializzati nelle vicinanze.

Nella valutazione del compendio si intendono comprese pertinenze e parti di uso comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Carate Urio, agenzie: Carate Urio e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., ed inoltre: siti internet di intermediazione immobiliare

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	appartamento	100,40	35,00	360.000,00	360.000,00
				360.000,00 €	360.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 36.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 27.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 297.000,00

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:	€. 44.550,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.000,00

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Claudio Cavattoni