



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 74/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TEVERE SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott. Emiliano Blini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico**

CF:CSTCZN64T60F205I

con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3

telefono: 3388567093

email: de.chirico@yahoo.it

PEC: cinziaannamaria.costantinidechirico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 1

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

**A** ex albergo, ristorante e pizzeria a VALBRONA via per Oneda 10, frazione località Belvedere, della superficie commerciale di **612,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio isolato con area verde di pertinenza: in passato era destinato ad uso albergo e ristorante denominato "La Rocca" e attualmente risulta dismesso, vandalizzato ed in stato di abbandono.

L'immobile è ubicato nella zona periferica e collinare lungo la strada ed il sentiero che collega il centro del paese con i Corni di Canzo. L'area verde pertinenziale che circonda l'edificio è in parte boschiva e caratterizzata da una forte pendenza verso valle che consente un'ottima vista ed una buona esposizione al sole (fronte Sud).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3860 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/1, classe 1, consistenza 254 mq, rendita 3.249,34 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25.10.2018 per aggiornamento planimetrico  
Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.1 composto da due piani confina con: per il piano terra inferiormente con piano S1 (stesso Sub) e con piano superiore al Sub.2; per il piano S1 inferiormente con terreno, al piano superiore PT (stesso Sub), e a NW Sub.4.
- foglio 8 particella 3860 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 1, consistenza 155 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.2 è posto al piano primo f.t. e confina inferiormente con piano terra al Sub.1 e con piano superiore (secondo f.t.) al Sub.3.
- foglio 8 particella 3860 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 1, consistenza 124 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.3 è posto al piano secondo f.t. e confina inferiormente con piano primo al Sub.2 e con sottotetto al piano superiore (non accatastato).
- foglio 8 particella 3860 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/6, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: S1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.4 è posto al piano primo sottostrada (S1) e confina sia sopra che sotto con terreno e a NE con il piano interrato del Sub.1.

- foglio 9 particella 3860 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2855, derivante da Tipo mappale del 23.12.1988 (pratica CO0005767) in atti dal 14.01.2009 conv. agg. n.115387.1/1988

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada, mapp.1544 in angolo, mapp.941, strada.

Nella variazione sono stati soppressi i mapp.li 1181, 1542, 1543 al Fg.9.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>612,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 234.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 211.212,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 30/05/24 e 10/06/24 sono stati effettuati i sopralluoghi all'immobile che risulta libero da persone ed in parte ingombro di materiale di risulta dovuto allo stato di degrado ed alla vandalizzazione in cui versa.

## 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 10/12/2008 a firma di Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense ai nn. rep.1150/736 di repertorio, iscritta il 16/12/2008 a Lecco ai nn. 20317/4042, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.400.000,00 .

Importo capitale: €.200.000,00 .

Durata ipoteca: 9 anni e 11 mesi.

ANN.6294/851 (8.6.2015) Atto in data 26.5.2015 rep.82953/21383 Notaio Ovidio De Napoli di Inzago portante modifica della durata di rimborso che viene stabilita fino al 31.12.2020, riconoscendo alla data del presente atto un debito verso la Banca per la somma capitale di €.103.908,10.

ANN.16882/2201 (29.12.2017) Atto in data 18.12.2017 rep.86712/23851 Notaio Ovidio De Napoli di Inzago portante modifica della durata di rimborso che viene stabilita fino al 31.5.2022, riconoscendo alla data del presente atto un debito verso la Banca per la somma capitale di €.86.500,28.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como

### 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**

Ulteriori avvertenze:

In data 10/07/24 il Tecnico comunale, Geom. Francesco Mauri, ha riproposto all'attenzione della proprietà e per conoscenza alla scrivente Perito Estimatore (che ha condiviso il documento con il Curatore dell'esecuzione) quanto evidenziato negli scorsi anni (2018) circa le criticità dello stabile oltre a segnalare la necessità di mettere in atto misure volte ad evitare l'accesso a mezzi e persone nell'immobile che risulta degradato da atti vandalici e sede di continue intrusioni senza forzatura degli accessi.

In data 22/07/24 il Tecnico comunale, Geom. Francesco Mauri, ha inviato per sollecito alla proprietà e per conoscenza alla scrivente Perito Estimatore (che ha condiviso il documento con il Curatore dell'esecuzione) quanto contenuto nell'Ordinanza sindacale n.3 del 24/06/2019 circa il taglio delle piante pericolose per la pubblica incolumità site nel territorio comunale. Il sollecito diffida ad intervenire entro 30 gg in mancanza del quale l'Amministrazione interverrà con successivo addebito di spese alla proprietà.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VALBRONA in Via Per Oneda nr.10 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.115387 in data 23.12.88, al fg.9 (logico) fg.8 (reale) con:

mapp.3860 are 28.55 (che comprende mapp.3860, mapp.1181, mapp.1542, mapp.1543)

sul quale insiste complesso immobiliare ad uso commerciale e di civile abitazione, il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.3 del 22.3.89 (a variazione del mapp.3860) e censito al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con:

mapp.3860/1 – PS1,T – C/1 – cl.1 – mq.214 - €3.249,34

mapp.3860/2 – P1 – A/3 – cl.1 – v.6,5 - €. 402,84

mapp.3860/3 – P2 – A/3 – cl.1 – v.6 - €. 371,85

mapp.3860/4 – PS1 – C/6 – cl.1 – mq.90 - €. 357,90

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETÀ 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

### **PROVENIENZA**

#### **TRA.10607/7602 (28.10.89)**

Atto in data 25.10.89 rep.103312/12401 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni - vende a [REDACTED] – celibe - per quota intera di nuda proprietà - [REDACTED] [REDACTED] – coniugati in regime di comunione legale dei beni - per quota 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto generale vitalizio – immobili siti in VALBRONA Sez.VALBRONA Via Per Oneda nr.10 e precisamente:

.fabbricato adibito ad albergo, ristorante, posti auto e locale sgombero, il tutto distinto al Catasto Terreni con:

mapp.3860 di mq.2855 (che comprende mapp.3860, mapp.11681, mapp.1542, mapp.1543)

e precensito al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con:

mapp.3860/1 – PS1,T

mapp.3860/2 – P1

mapp.3860/3 – P2

mapp.3860/4 – PS1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.202.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.7007/4648 (6.5.2004)**

Decreto di trasferimento emesso in data 6.4.2004 cron.1446 rep.279 R.G.E.450/93 del Tribunale di Como a favore della società [REDACTED] carico di [REDACTED] relativamente a quota intera complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VALBRONA Via Per Oneda nr.10 e precisamente:

.fabbricato adibito ad albergo, ristorante, bar-pizzeria con piano seminterrato e tre piani fuori terra; annessa area di pertinenza; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.8 (reale) con:

mapp.3860 are 28.55 (che comprende mapp.3860, mapp.11681, mapp.1542, mapp.1543)

e censito al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con:

mapp.3860/1 – PS1,T – C/1 – cl.1 – mq.214

mapp.3860/2 – P1 – A/3 – cl.1 – v.6,5

mapp.3860/3 – P2 – A/3 – cl.1 – v.6

mapp.3860/4 – PS1 – C/6 – cl.1 – mq.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISC.10608/1645 del 28.10.89 CANC.15777/2319 del 6.10.2004

- TRA. 39/ 28 del 04.01.94 CANC.15778/2320 del 6.10.2004

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta né trascritto né volturato atto di trasformazione della società [REDACTED]  
[REDACTED]

**TRA.20316/13159 (16.12.2008) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 10.12.2008 rep.1149/735 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] [REDACTED], in adempimento al contratto preliminare reg. a Gorgonzola in data 2.7.2008 al nr.3775 serie 3, immobili siti in VALBRONA Sez.VALBRONA Via Per Oneda nr.10 e precisamente:

.fabbricato adibito ad albergo, ristorante e pizzeria con piano seminterrato e tre piani fuori terra; annessa area di pertinenza; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.3860 are 05.20 ente urbano

mapp.1542 are 05.60

mapp.1543 are 04.60

mapp.1181 are 13.15

e censito al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con:

mapp.3860/1 – PS1,T – C/1 – cl.1 – mq.214

mapp.3860/2 – P1 – A/3 – cl.1 – v.6,5

mapp.3860/3 – P2 – A/3 – cl.1 – v.6

mapp.3860/4 – PS1 – C/6 – cl.1 – mq.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.320.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

Si precisa che oltre alle pratiche edilizie elencate al punto 7.1. sono state consultate agli atti comunali anche le seguenti pratiche edilizie che non hanno avuto seguito (non accolte o archiviate):

P.E. 774/77 - richiesta di Concessione Edilizia del 26/10/1977 per formazione di vani servizi al 1° e 2° piano dell'albergo ristorante con demolizione e ricostruzione del tetto del fabbricato. Il Sindaco in data 15/12/1977 ha comunicato che l'istanza non è stata accolta in quanto la volumetria eccedeva il consentito;

P.E. 2568/96 - richiesta di Concessione Edilizia del 29/05/1996 per realizzazione servizi igienici. Il Tecnico comunale in data 10/07/1996 ha comunicato il parere contrario della Commissione Edilizia con richiesta di proposizione di una soluzione alternativa per i servizi al fine di evitare la formazione di cavedi;

P.E. 14/07 - richiesta di Permesso di Costruire del 02/03/2007 e contemporanea Autorizzazione Ambientale per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale in sostituzione del fabbricato esistente. In data 29/02/2008 il Responsabile del servizio tecnico ha comunicato la sospensione del parere della Commissione del paesaggio dettando alcune prescrizioni relative all'impatto ambientale e richiedendo integrazione documentale. L'integrazione non è mai pervenuta e la pratica è stata archiviata.

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

Licenza Edilizia N. **P.E. 601/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento abitazione esistente, rilasciata il 16/05/1961 con il n. 601 di protocollo, agibilità del 28/02/1962 con il n. 374 di protocollo

Licenza Edilizia N. **P.E.1613/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di terrazzo panoramico in ampliamento all'esistente, rilasciata il 19/04/1969

Licenza Edilizia N. **P.E.73/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento copertura del vano ristorante, rilasciata il 29/01/1975

Concessione N. **P.E.797/78**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di copertura e suo ampliamento oltre a due terrazzi aperti su due lati, rilasciata il 13/03/1979

Concessione Edilizia N. **P.E.896/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allargamento tratto di mulattiera, rilasciata il 08/06/1979.

Con Ordinanza del 18/03/1983 il Sindaco ha ordinato la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Concessione Edilizia N. **P.E.1919/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione locale ad uso cucina, creazione servizio e porta interna, rilasciata il 18/11/1991.

In stessa data viene rilasciata l'Autorizzazione n.50 per opere in zona soggetta a vincolo ambientale. A margine della Concessione Edilizia viene precisato che la copertura dovrà, possibilmente, essere realizzata a tre falde.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Aree di Trasformazione = AT 18 (compreso in parte in ambito urbanizzato). . Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area ricade parzialmente in zona agricola e la restante in zona B1 residenziale di completamento semintensiva. Per la presenza sul lotto di edifici in dismissione è stata confermata la possibilità edificatoria. L'attuazione è prevista mediante piano attuativo da convenzionare con parametri urbanistici e grafici indicanti disposizioni di valore prescrittivo. Per una Sup. fondiaria di 2.770 mq l'Indice di sfruttamento è di 0,20 mq/mq con una SIp max di 554 mq, H max 2 piani (6,5 m), Sup. in cessione 100 mq. Nel caso di edifici esistenti nelle Aree di Trasformazione, è sempre consentita la manutenzione straordinaria.. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano autorizzate alcune opere edili quali: suddivisione in vani del piano interrato, differente grandezza delle finestre realizzate nel vano cucina posto ad Est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di demolizione o economicamente equivalente pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per demolizione o pratica di sanatoria: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere di demolizione e/o sanatoria comportano l'aggiornamento delle schede catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle n.4 schede catastali

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



Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento catastale per n.4 schede oltre oneri: €2.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano autorizzate le seguenti opere: chiusura del salone (vano ristorante) al piano terra e la realizzazione della relativa copertura piana formante il terrazzo del piano primo; chiusura parziale di portico al piano terra; chiusura del terrazzo posto a SW del piano terra (realizzazione bagni) e di quello al piano primo che avrebbe dovuto rimanere aperto su due lati. Ciò comporta aumento di volume e di superficie lorda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di SCIA per opere di demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per demolizione (a corpo): €4.000,00
- onorario tecnico e spese per pratica SCIA per demolizione: €2.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALBRONA VIA PER ONEDA 10, FRAZIONE LOCALITÀ BELVEDERE

## EX ALBERGO, RISTORANTE E PIZZERIA

DI CUI AL PUNTO A

**ex albergo, ristorante e pizzeria** a VALBRONA via per Oneda 10, frazione località Belvedere, della superficie commerciale di **612,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio isolato con area verde di pertinenza: in passato era destinato ad uso albergo e ristorante denominato "La Rocca" e attualmente risulta dismesso, vandalizzato ed in stato di abbandono.

L'immobile è ubicato nella zona periferica e collinare lungo la strada ed il sentiero che collega il centro del paese con i Corni di Canzo. L'area verde pertinenziale che circonda l'edificio è in parte boschiva e caratterizzata da una forte pendenza verso valle che consente un'ottima vista ed una buona esposizione al sole (fronte Sud).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3860 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/1, classe

1, consistenza 254 mq, rendita 3.249,34 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25.10.2018 per aggiornamento planimetrico

Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.1 composto da due piani confina con: per il piano terra inferiormente con piano S1 (stesso Sub) e con piano superiore al Sub.2; per il piano S1 inferiormente con terreno, al piano superiore PT (stesso Sub), e a NW Sub.4.

- foglio 8 particella 3860 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 1, consistenza 155 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.2 è posto al piano primo f.t. e confina inferiormente con piano terra al Sub.1 e con piano superiore (secondo f.t.) al Sub.3.

- foglio 8 particella 3860 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 1, consistenza 124 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.3 è posto al piano secondo f.t. e confina inferiormente con piano primo al Sub.2 e con sottotetto al piano superiore (non accatastato).

- foglio 8 particella 3860 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/6, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via per Oneda, 10, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Fabbricato isolato all'interno del M.3860: il Sub.4 è posto al piano primo sottostrada (S1) e confina sia sopra che sotto con terreno e a NE con il piano interrato del Sub.1.

- foglio 9 particella 3860 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2855, derivante da Tipo mappale del 23.12.1988 (pratica CO0005767) in atti dal 14.01.2009 conv. agg. n.115387.1/1988

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada, mapp.1544 in angolo, mapp.941, strada.

Nella variazione sono stati soppressi i mapp.li 1181, 1542, 1543 al Fg.9.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato ad uso parcheggio con locali tecnici, di deposito e servizi; da un piano terra destinato a bar/ristorante con locali di servizio; da un primo e secondo piano destinati ad appartamenti ad uso ricettivo e da un sottotetto agibile e non abitabile.

Il corpo di fabbrica originale, databile attorno al 1920, è stato realizzato con

muratura di pietrame ed orizzontamenti in legno. Successivamente si sono succeduti ampliamenti realizzati anche in c.a. riguardanti la sala ristorante e la cucina con i servizi, il terrazzo panoramico con i sottostanti locali pertinenziali ed il parcheggio, oltre al rifacimento della copertura del vano ristorante.

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
piano terra - bar con cucina e servizi	173,50	x	100 %	=	173,50
piano terra - salone pranzo (ristorante non autorizzato da demolire)	106,60	x	0 %	=	0,00
piano terra - tettoia	66,70	x	30 %	=	20,01
piano primo - locali albergo	147,30	x	100 %	=	147,30
piano primo - terrazzo (chiusura da demolire)	10,00	x	25 %	=	2,50
piano primo - terrazzo (sopra salone pranzo - ristorante - da demolire)	97,00	x	0 %	=	0,00
piano secondo - locali albergo	132,00	x	100 %	=	132,00
piano secondo - terrazzo	10,00	x	25 %	=	2,50
piano interrato - locali deposito	135,40	x	25 %	=	33,85
piano interrato - parcheggio e passaggi coperti	111,60	x	25 %	=	27,90
terreno di pertinenza	2.407,00	x	2 %	=	48,14
piano terra - terrazzo panoramico	101,00	x	25 %	=	25,25
<b>Totale:</b>	<b>3.498,10</b>				<b>612,95</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a

riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Valbrona (Co), zona B2 centrale territorio edificato, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda; per box valori da 640,00 a 940,00 €/mq.

Per un ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune riporta per ville a schiera (nuovo classe A) in normale stato di conservazione il valore di 2.100,00 €/mq e per box valori da 10 a 14 mila euro.

Per l'immobile così come descritto, lo strumento urbanistico consente, oltre alla demolizione e ricostruzione della volumetria fissata dall'Ambito di Trasformazione in 554 mq con una S.t. di 2770 mq, anche la manutenzione straordinaria.

Ipotizzando un intervento di manutenzione straordinaria, alla superficie commerciale (determinata scomputando le superfici demolite in quanto difformi) è stato imputato un valore di 400,00 €/mq, quale valore medio di mercato per un immobile con le caratteristiche ampiamente descritte e per il suo stato di manutenzione. Si perviene così ad un valore di 245.180,00 € (ridotto a ca. € 234.000,00 per le decurtazioni sopra esposte).

Per confronto, nella valutazione della potenzialità edificatoria data dall'AT, è possibile ipotizzare la vendita di 554 mq. di nuove superfici residenziali ad € 2.100/mq per un importo di € 1.163.400,00 e considerando un valore medio di incidenza del terreno rispetto all'immobile del 20% si ottiene il valore del terreno pari a ca. 232.000,00 € coerente con la precedente valutazione di €. 234.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 612,95 x 400,00 = **245.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 245.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 245.180,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ex albergo, ristorante e pizzeria	612,95	0,00	245.180,00	245.180,00
				<b>245.180,00 €</b>	<b>245.180,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.680,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 23.468,00**

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: **€. 211.212,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 2

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

**A** villetta a schiera centrale a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **114,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto A** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale dalla via San Michele al n.10 mentre al carraio che conduce ai box posti al piano interrato si accede sul retro dal parcheggio pubblico antistante il complesso immobiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1990 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.05.2010 Pratica CO0102284 (n.1332.1/2010)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.15, Sub.6, terrapieno, Sub.8; al piano T - area verde stesso Sub confinante con lo stesso Mapp.1990, in angolo scala di cui al Sub.1, Sub.6, area verde stesso Sub. prospiciente su marciapiede e strada comune per accesso dal Mapp.2011, Sub.8; al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.6, prospeto su area verde stesso Sub, Sub.8.
- foglio 4 particella 1990 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.05.2010 Pratica CO0102284 (n.1332.1/2010)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.1, Sub.14, Sub.7, Sub.8.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,30 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:	€. 152.019,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.817,10
Data della valutazione:	25/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 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 07/02/2007 a firma di Notaio Arturo Brienza di Milano ai nn. rep.33884/12961 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2876/552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti: ANN.12887/1734 (12.8.2010) ANN.12888/1735 (12.8.2010) ANN.12889/1736 (12.8.2010) Atto in data 5.8.2010 rep.4831/3256 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - svincolo anche del mapp.1990/1 (ente comune) e mapp.1988, mapp.1989 di Catasto Terreni. - in secondo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.1: €4.400.000,00 - €2.200.000,00 (mapp.1991 di Catasto Terreni) \* Lotto nr.2: €2.200.000,00 - €1.100.000,00 (anche per mapp.1990/7 e mapp.1990/15) - in terzo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.5: €300.000,00 - €150.000,00 (solo per i mapp.1990/7 e mapp.1990/15) ANN.12633/1729 (12.8.2011) Atto in data 27.7.2011 rep.6864/4713

Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense portante svincolo dall'ipoteca di cui all'ISC.2876/552 del 13.2.2007, di cui sopra, anche degli enti comuni ai mapp.2011/21 e mapp.2011/22.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como

*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:	<b>€. 630,49</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 430,09</b>
Millesimi condominiali:	<b>46,70</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO in Via San Michele nr.10 nel "Villaggio San Michele" edificato sui terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione nr.3750 del 29.3.2010, variazione, frazionamento e t.m.66599 in data 1.4.2010, frazionamento, variazione e t.m.184429 del 6.6.2011, variazione e t.m.208328 in data 11.7.2011, e composto da "**Lotto A**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp.1990 di mq.1389 ente urbano [ex parte mapp.1990 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2015 e mapp.2016 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; "**Lotto B**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp.2011 di mq.2792 ente urbano [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2017 e mapp.2018 (ex parti mapp.1990 ex parte mapp.1986), mapp.1988 e mapp.1989 (ex parti mapp.1986), mapp.2013 e mapp.2014 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; e "**Lotto C**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp.2012 di mq.2664 ente urbano [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)] e



precisamente:

**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**

**.Villetta a schiera nel "Lotto A"** con annessa area di pertinenza, disposta su tre piani collegati tra loro da scala interna, composta da soggiorno/cucina e servizi al piano terra; due locali e servizi al primo piano; lavanderia e disimpegno al primo piano sotto strada; autorimessa al piano sotto strada; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0102284 in data 12.5.2010 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.1990/7 – PS1,T,1 – A/2 – cl.2 – v.6,5 - €469,98**

**mapp.1990/15 – PS1 – C/6 – cl.2 – mq.26 - €120,85**

**QUOTA 110,15/1000 DI PIENA PROPRIETA'**

**(quota 91,50/1000 di piena proprietà per il sub.7)**

**(quota 18,65/1000 di piena proprietà per il sub.15)**

.Corsello e passaggio pedonale comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0102284 in data 12.5.2010 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.1990/1 – PS1,T – bene comune non censibile**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'**

.Strada e marciapiede al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/21 – PT – bene comune non censibile**

.Area al piano terra comune a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/22 – PT – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO

**PUNTO A**

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.170 – 171 – 175 – 163 – 168 – 169**

**TRA.1021/882 (21.2.67)**

Atto in data 7.2.67 rep.903/451 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante pubblicazione testamenti olografi del 30.11.62 e 8.2.63 in morte di [REDACTED] per l'usufrutto generale e di [REDACTED]

**TRA.1473/1294 (13.3.67)**

Atto in data 15.2.67 rep.929/466 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie pubblicate come già sopra precisato in morte di [REDACTED]

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170

mapp.171

mapp.175

**TRA.2796/2424 (27.5.67)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.49 vol.122 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo come già sopra precisato.

Vengono prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

**TRA.1554/1307 (22.2.80)**

Atto in data 5.2.80 rep.8417 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [REDACTED]

[REDACTED] – tutti coniugati in regime di separazione dei beni - vendono a [REDACTED] [REDACTED] entrambe coniugate in regime di separazione dei beni – per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.33.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.12448/8364 (24.7.2004)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 25.8.2003 nr.287 vol.2003 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in VALBRONA Sezione censuaria non indicata e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

**TRA.2875/1730 (13.2.2007)**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà; relativamente a quota intera di piena proprietà dei mapp.170, mapp.171 e mapp.175 e quota 1/2 di piena proprietà dei mapp.163, mapp.168 e mapp.169.

**TRA.2874/1729 (13.2.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - e [REDACTED] – libero di stato – vendono per le rispettive quote alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni in parte destinati a zona residenziale e in piccola parte a zona verde di rispetto cimiteriale distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €516.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.227 – 164 – 226**

**TRA.4347/3308 (17.4.91)**

Atto in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – vedova - [REDACTED] – entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED] (11.12.45) – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreno **livellario al Comune** in parte edificabile e in parte in zona di rispetto cimiteriale (per circa mq.250) distinto al Catasto Terreni con:

mapp.227 are 15.45 (ex mapp.227/a e mapp.167/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che da consultazione del microfilm al Catasto Terreni, la ditta intestataria del mapp.227 non riporta mai nei passaggi dall'impianto, l'annotazione del livello a favore del Comune.

**TRA.4173/3171 (3.4.92)**

Atto in data 13.3.92 rep.61253/17313 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale dei beni – vende a [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00 (in zona di rispetto cimiteriale)

mapp.226 are 02.20 (in parte zona di rispetto cimiteriale)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.25.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1044/683 (18.1.2007)**

Atto in data 22.12.2006 rep.49221/8594 Notaio Ottaviano Nuzzo Anselmo con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] – libero di stato - anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00

mapp.226 are 02.20

mapp.227 are 15.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto che in forza dell'atto di provenienza in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso, il mapp.227 veniva indicato come livellario al Comune.

Si precisa inoltre che i mapp.164, mapp.165 e parte del mapp.227 ricadono in zona verde di rispetto cimiteriale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.3370/2033 (9.3.2010)**

Atto in data 3.3.2010 rep.36200/14840 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale – in secondo luogo - [REDACTED] – libero di stato – cede in permuta alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree prive di capacità edificatoria (in quanto riservata dal cedente a favore della restante sua proprietà), distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1980 are 00.20 (destinato ad ambito di rispetto cimiteriale)

mapp.1984 are 00.20

mapp.1986 are 00.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di €.1.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto

la menzionata ISC.1045/202 del 18.1.2007 successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 12.7.2010 ai nn.10657/1446.

**PUNTO B**

**TRA.12814/8276 (11.8.2010)**

Atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED] (12.11.78) – coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/22 complessiva di piena proprietà anche di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.235.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

**TRA.10063/6748 (7.7.2011) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 1.7.2011 rep.6670/4575 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni – vendono alla società [REDACTED] quota 1/22 complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

**TRA.10265/7926 (16.7.2012) – CONTRATTO PRELIMINARE**

Atto in data 4.7.2012 rep.8496/5857 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense portante contratto preliminare di compravendita a

favore di [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari di cui in premessa ai mapp.1990/7 e mapp.1990/15, al prezzo concordato dalle parti di €265.000,00 di cui €25.000,00 versati a titolo di caparra confirmatoria; €35.000,00 da pagare entro e non oltre il 30.9.2012 e €205.000,00 entro e non oltre la data di stipula dell'atto definitivo con termine al 31.12.2014.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

**TRA.8485/7493 (5.12.74) – CONVENZIONE PER ACCESSO COMUNE**

Atto in data 20.11.74 rep.20075 Notaio Andrea Fabi di Como portante regolamentazione di strada per accesso comune tra [REDACTED], per il mapp.164; [REDACTED], per il mapp.167/a e mapp.227/a); [REDACTED] per i mapp.167/b e mapp.227/b; e [REDACTED], per i mapp.166/a, mapp.167/c e mapp.227/c.

**TRA.18554/11084 (10.10.2007) - VINCOLO**

Atto in data 26.9.2007 rep.34329/13335 Notaio Arturo Brienza di Milano portante vincolo di

asservimento volumetrico a favore del Comune di Valbrona e a carico della società "Edil 3 srl/Gessate", relativamente ai mapp.163, mapp.168, mapp.169, mapp.170, mapp.171 e mapp.175 di Catasto Terreni.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui in premessa, quanto segue:

\* a lato sud scorre un corso d'acqua denominato "Rio San Michele" inserito nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore per il quale la società "Edil 3 srl" si impegna per sé e aventi causa a versare presso le casse comunali un canone annuo;

\* vengono a crearsi per destinazione del padre di famiglia, reciproche servitù tra le singole villette costituenti il "Lotto A" (mapp.1990), nonché reciproche servitù tra il "Lotto A" (mapp.1990), il "Lotto B" (mapp.2011) e "Lotto C" (mapp.2012), per reciproco passaggio reti tecnologiche e di tubazioni;

\* il complesso immobiliare ha accesso dalla Via San Michele con due accessi carrai, attraverso anche il mapp.1987 (parcheggio da cedere al Comune), mentre ciascuna delle singole villette già realizzate ha un accesso pedonale autonomo attraverso parte del mapp.2011;

\* in ottemperanza agli obblighi assunti con il Comune di Valbrona, parte del mappale 2011 potrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Valbrona e a tal fine la società venditrice si riserva di procedervi.

AVVERTENZA: Si precisa che il regolamento condominiale del "Villaggio San Michele" e relative tabelle millesimali e planimetrie, sono allegati all'atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto in data 11.8.2010 ai nn.12814/8276 e all'atto in data 1.8.2011 rep.6907/4748 stesso Notaio trascritto in data 2.8.2011 ai nn.7925/11777.

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

Le pratiche edilizie si riferiscono a tutto il complesso edilizio denominato "Villaggio San Michele" e di cui il subalterno fa parte.

Il Comune di Valbrona ha rilasciato in data 23/12/2011 la proroga al Permesso di Costruire n.59/06 e n.18/08 e n.40/08 di 180 giorni per l'ultimazione dei lavori (scadenza 23/06/2012).

Con PEC del 14.03.2022 la proprietà ha richiesto la proroga dei termini per il completamento delle opere relative ai lavori inerenti la realizzazione del parcheggio a raso di via San Michele (pec allegata alla P.E.59/06).

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

Permesso di costruire **N. P.E.59/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 24/10/2007 con il n. 4489 di protocollo. Permesso rilasciato con prescrizioni circa le opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 (1° variante) **N. P.E.18/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione quota di imposta del terreno, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 2051 di protocollo

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var (2° variante) **N. P.E.40/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione

inerente la costruzione di edifici residenziali per sfruttamento benefici legge regionale n.26/1995 e s.m., rilasciata il 09/12/2008 con il n. 6199 di protocollo

DIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante) **N. P.E.12/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne alle unità residenziali del Lotto A, presentata il 23/04/2010 con il n. 2015 di protocollo, agibilità del 27/07/2010 con il n. 3555 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto A (di cui fanno parte i Subb. 7 e 15 in esecuzione).

SCIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (4° variante) **N. P.E.24/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione funzionale dei locali delle unità abitative del LOTTO B, presentata il 09/06/2011 con il n. 2803 di protocollo, agibilità del 15/07/2011 con il n. 3424 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto B (di cui fanno parte i Subb. 7 e 17 - 6 e 16 - 8 e 19 in esecuzione).

Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante per Lotto C) **N. P.E.31/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento planivolumetrico del Lotto C non ancora realizzato con riduzione delle unità residenziali da 7 a 4, rilasciata il 17/10/2011 con il n. 4645 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto C

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.40/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di muri di contenimento del terreno traslati rispetto alla posizione autorizzata, rilasciata il 08/03/2012 con il n. 1062 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Permesso di costruire in variante al PdC 59/06 e succ. var **N. P.E.42/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edifici residenziali - Lotto C, rilasciata il 29/03/2012 con il n. 1389 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. P.E.19/19**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in difformità dalle A.A. n.59/06 e n.18/06 e n.40/08 e n.31/11 (diversa disposizione di aperture, ripristino di altezze, ...), rilasciata il 25/06/2020 con il n. 4389 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.63/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 21/01/2021 con il n. 438 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.22 bis/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 28/04/2022 con il n. 3805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO B - Sez. VIS, Fg.4, Mapp.2011, Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale rado (art.5 d) - edifici residenziali attornati da ampi spazi verdi. Norme tecniche di

attuazione ed indici: L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,27 mq/mq. Rapporto di copertura massimo: 25%; Superficie permeabile: 2/3 della superficie scoperta; Altezza massima: 2 piani, per gli edifici di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione (H max 7,50 m).. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non risultano completate  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere da parte del concessionario con oneri e spese a suo carico

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALBRONA VIA SAN MICHELE 10, FRAZIONE VISINO

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **114,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto A** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.



Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale dalla via San Michele al n.10 mentre al carraio che conduce ai box posti al piano interrato si accede sul retro dal parcheggio pubblico antistante il complesso immobiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1990 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.05.2010 Pratica CO0102284 (n.1332.1/2010)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.15, Sub.6, terrapieno, Sub.8; al piano T - area verde stesso Sub confinante con lo stesso Mapp.1990, in angolo scala di cui al Sub.1, Sub.6, area verde stesso Sub. prospiciente su marciapiede e strada comune per accesso dal Mapp.2011, Sub.8; al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.6, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.8.
- foglio 4 particella 1990 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.05.2010 Pratica CO0102284 (n.1332.1/2010)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.1, Sub.14, Sub.7, Sub.8.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta a schiera è posta in posizione semi centrale rispetto al fabbricato (composto da 8 unità) ed è dotata di aree di verde privato sia sul fronte Nord sia su quello a Sud.

L'unità abitativa è posta su tre livelli (2 f.t.) collegati da una scala interna: piano interrato con l'autorimessa doppia in larghezza, la lavanderia e il disimpegno; piano terra con la zona giorno ed un bagno di servizio; piano primo con due camere ed il bagno.

Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio a cassa vuota, copertura a falde inclinata in legno con manto in tegole di laterizio. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in ceramica, scala rivestita in granito, porte in legno tamburato, portoncino blindato, serramenti e oscuranti

(persiane) in legno con doppi vetri, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma, il riscaldamento è a pavimento con termo arredi.

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

**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
piano terra - zona giorno	45,00	x	100 %	=	45,00
piano primo - zona notte	45,00	x	100 %	=	45,00
piano interrato - locali servizio	7,00	x	50 %	=	3,50
piano interrato - autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
giardino sul fronte principale (Sud)	11,00	x	10 %	=	1,10
giardino sul retro (Nord)	47,00	x	10 %	=	4,70
<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>				<b>114,30</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Valbrona (Co), zona B2 centrale territorio edificato, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda; per box valori da 640,00 a 940,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune riporta per ville a schiera (nuovo classe A3) in normale stato di conservazione il valore di 2.100,00 €/mq, mentre per appartamenti: nuovo (classe A3) il valore di 2.000,00 €/mq; anno 2014 (classe A) il valore di 1.450,00 €/mq; anno 2007 (classe B) il valore di 1.200,00 €/mq e per box valori da 10 a 14 mila euro.

Considerata la costruzione dell'anno 2010 la valutazione è da ricercare tra 1450 e 1200 euro come valore minimo (appartamento). In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.400,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 114,30 x 1.400,00 = **160.020,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 160.020,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 160.020,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	114,30	0,00	160.020,00	160.020,00
				<b>160.020,00 €</b>	<b>160.020,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 8.001,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.019,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 15.201,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.817,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 3

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

**A** villetta a schiera centrale a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **203,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 198 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.17 e 18, Sub.8, terrapieno, Sub.6 e 16; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2, Sub.8 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.li 1985 e 1919, Sub.6 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.8, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.6.
- foglio 4 particella 2011 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.18, Sub.7, Sub.16 e in angolo ancora Sub.2.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>203,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 283.320,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 254.988,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo del 30/05/2024 l'immobile risultava occupato con contratto d'affitto registrato. L'inquilino ha dato regolare disdetta in data 06/02/2024 ed ha liberato l'immobile entro il 06/08/2024. Pertanto all'epoca della redazione della perizia 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: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2007 a firma di Notaio Arturo Brienza di Milano ai nn. rep.33884/12961 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2876/552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti: ANN.12887/1734 (12.8.2010) ANN.12888/1735 (12.8.2010) Atto in data 5.8.2010 rep.4831/3256 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - svincolo anche dei mapp.1988 e mapp.1989 di Catasto Terreni. - in secondo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.1: €4.400.000,00 - €2.200.000,00 (mapp.1991 di Catasto Terreni) ANN.12632/1728 (12.8.2011) ANN.12633/1729 (12.8.2011) Atto in data 27.7.2011 rep.6864/4713 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.4: €400.000,00 - €200.000,00 (mapp.2011/7 e mapp.2011/17) - in secondo luogo - svincolo anche degli enti comuni ai mapp.2011/1, mapp.2011/2, mapp.2011/21 e mapp.2011/22.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como

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:	<b>€. 930,91</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 230,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>85,99</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO in Via San Michele nr.10 nel "Villaggio San Michele" edificato sul terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione nr.3750 del 29.3.2010, variazione, frazionamento e t.m.66599 in data 1.4.2010, frazionamento, variazione e t.m.184429 del 6.6.2011, variazione e t.m.208328 in data 11.7.2011, e composto da "**Lotto A**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.1990 di mq.1389 ente urbano** [ex parte mapp.1990 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2015 e mapp.2016 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; "**Lotto B**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2011 di mq.2792 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2017 e mapp.2018 (ex parti mapp.1990 ex parte mapp.1986), mapp.1988 e mapp.1989 (ex parti mapp.1986), mapp.2013 e mapp.2014 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; e "**Lotto C**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2012 di mq.2664 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)] e precisamente:

### QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

.**Villetta a schiera nel "Lotto B"** con annessa area di pertinenza, disposta su tre piani collegati tra loro da scala interna; e autorimessa al piano sotto strada; il tutto denunciato

presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/7 – PS1,T,1 – A/2 – cl.2 – v.9 - €.650,74**

**mapp.2011/17 – PS1 – C/6 – cl.2 – mq.28 - €.130,15**

**QUOTA 140,34/1000 DI PIENA PROPRIETA'**

**(quota 127,61/1000 di piena proprietà per il sub.7)**

**(quota 12,73/1000 di piena proprietà per il sub.17)**

.Corsello, area e passaggio al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.2011, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/2 – PT – bene comune non censibile**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROMIETA'**

.Area e passaggio al piano interrato e piano comuni a tutti i subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/1 – PS1,T – bene comune non censibile**

.Strada e marciapiede al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/21 – PT – bene comune non censibile**

.Area al piano terra comune a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/22 – PT – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO

**PUNTO A**

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.170 – 171 – 175 – 163 – 168 – 169**

**TRA.1021/882 (21.2.67)**

Atto in data 7.2.67 rep.903/451 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante pubblicazione testamenti olografi del 30.11.62 e 8.2.63 in morte di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale e di [REDACTED]

**TRA.1473/1294 (13.3.67)**

Atto in data 15.2.67 rep.929/466 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie pubblicate come già sopra precisato in morte di [REDACTED]

Risultano prelegati a favore di [REDACTED], per l'usufrutto generale, e di [REDACTED]





mapp.175 are 19.90

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

**TRA.2875/1730 (13.2.2007)**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà; relativamente a quota intera di piena proprietà dei mapp.170, mapp.171 e mapp.175 e quota 1/2 di piena proprietà dei mapp.163, mapp.168 e mapp.169.

**TRA.2874/1729 (13.2.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - e [REDACTED] libero di stato – vendono per le rispettive quote alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni in parte destinati a zona residenziale e in piccola parte a zona verde di rispetto cimiteriale distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.516.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.227 – 164 – 226**

**TRA.4347/3308 (17.4.91)**

Atto in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] - [REDACTED] entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED] (11.12.45) – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreno livellario al Comune in parte edificabile e in parte in zona di rispetto cimiteriale (per circa mq.250) distinto al Catasto Terreni con:

mapp.227 are 15.45 (ex mapp.227/a e mapp.167/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che da consultazione del microfilm al Catasto Terreni, la ditta intestataria del mapp.227 non riporta mai nei passaggi dall'impianto, l'annotazione del livello

a favore del Comune.

**TRA.4173/3171 (3.4.92)**

Atto in data 13.3.92 rep.61253/17313 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale dei beni – vende a [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00 (in zona di rispetto cimiteriale)

mapp.226 are 02.20 (in parte zona di rispetto cimiteriale)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.25.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1044/683 (18.1.2007)**

Atto in data 22.12.2006 rep.49221/8594 Notaio Ottaviano Nuzzo Anselmo con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] libero di stato - anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00

mapp.226 are 02.20

mapp.227 are 15.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto che in forza dell'atto di provenienza in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso, il mapp.227 veniva indicato come livellario al Comune.

Si precisa inoltre che i mapp.164, mapp.165 e parte del mapp.227 ricadono in zona verde di rispetto cimiteriale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.3370/2033 (9.3.2010)**

Atto in data 3.3.2010 rep.36200/14840 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale – in secondo luogo - [REDACTED] – libero di stato – cede in permuta alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree prive di capacità edificatoria (in quanto riservata dal cedente a favore della restante sua proprietà), distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1980 are 00.20 (destinato ad ambito di rispetto cimiteriale)

mapp.1984 are 00.20

mapp.1986 are 00.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di €.1.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.1045/202 del 18.1.2007 successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 12.7.2010 ai nn.10657/1446.

**PUNTO B**

**TRA.12814/8276 (11.8.2010)**

Atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] - coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/22 complessiva di piena proprietà anche di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.235.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

#### **TRA.10063/6748 (7.7.2011) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 1.7.2011 rep.6670/4575 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugati in regime di

separazione dei beni – vendono alla società [REDACTED] quota 1/22 complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

#### **TRA.8485/7493 (5.12.74) – CONVENZIONE PER ACCESSO COMUNE**

Atto in data 20.11.74 rep.20075 Notaio Andrea Fabi di Como portante regolamentazione di strada per accesso comune tra [REDACTED] per il mapp.164; [REDACTED]

[REDACTED] per il mapp.167/a e mapp.227/a); [REDACTED], per i mapp.167/b e mapp.227/b; e [REDACTED], per i mapp.166/a, mapp.167/c e mapp.227/c.

#### **TRA.18554/11084 (10.10.2007) - VINCOLO**

Atto in data 26.9.2007 rep.34329/13335 Notaio Arturo Brienza di Milano portante vincolo di asservimento volumetrico a favore del Comune di Valbrona e a carico della società [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai mapp.163, mapp.168, mapp.169, mapp.170, mapp.171 e mapp.175 di Catasto Terreni.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui in premessa, quanto segue:

\* a lato sud scorre un corso d'acqua denominato "Rio San Michele" inserito nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore per il quale la società [REDACTED] si impegna per sé e aventi causa a versare presso le casse comunali un canone annuo;

\* vengono a crearsi per destinazione del padre di famiglia, reciproche servitù tra le singole villette costituenti il "Lotto A" (mapp.1990), nonché reciproche servitù tra il "Lotto A" (mapp.1990), il "Lotto B" (mapp.2011) e "Lotto C" (mapp.2012), per reciproco passaggio reti

tecnologiche e di tubazioni;

\* il complesso immobiliare ha accesso dalla Via San Michele con due accessi carrai, attraverso anche il mapp.1987 (parcheggio da cedere al Comune), mentre ciascuna delle singole villette già realizzate ha un accesso pedonale autonomo attraverso parte del mapp.2011;

\* in ottemperanza agli obblighi assunti con il Comune di Valbrona, parte del mappale 2011 potrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Valbrona e a tal fine la società venditrice si riserva di procedervi.

AVVERTENZA: Si precisa che il regolamento condominiale del "Villaggio San Michele" e relative tabelle millesimali e planimetrie, sono allegati all'atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto in data 11.8.2010 ai nn.12814/8276 e all'atto in data 1.8.2011 rep.6907/4748 stesso Notaio trascritto in data 2.8.2011 ai nn.7925/11777.

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

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

Permesso di costruire **N. P.E.59/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 24/10/2007 con il n. 4489 di protocollo. Permesso rilasciato con prescrizioni circa le opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 (1° variante) **N. P.E.18/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione quota di imposta del terreno, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 2051 di protocollo

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var (2° variante) **N. P.E.40/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione inerente la costruzione di edifici residenziali per sfruttamento benefici legge regionale n.26/1995 e s.m., rilasciata il 09/12/2008 con il n. 6199 di protocollo

DIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante) **N. P.E.12/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne alle unità residenziali del Lotto A, presentata il 23/04/2010 con il n. 2015 di protocollo, agibilità del 27/07/2010 con il n. 3555 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto A (di cui fanno parte i Subb. 7 e 15 in esecuzione).

SCIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (4° variante) **N. P.E.24/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione funzionale dei locali delle unità abitative del LOTTO B, presentata il 09/06/2011 con il n. 2803 di protocollo, agibilità del 15/07/2011 con il n. 3424 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto B (di cui fanno parte i Subb. 7 e 17 - 6 e 16 - 8 e 19 in esecuzione).

Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante per Lotto C) **N. P.E.31/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento planivolumetrico del Lotto C non ancora realizzato con riduzione delle unità residenziali da 7 a 4, rilasciata il 17/10/2011 con il n. 4645 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto C

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.40/11** e

successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di muri di contenimento del terreno traslati rispetto alla posizione autorizzata, rilasciata il 08/03/2012 con il n. 1062 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Permesso di costruire in variante al PdC 59/06 e succ. var **N. P.E.42/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edifici residenziali - Lotto C, rilasciata il 29/03/2012 con il n. 1389 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. P.E.19/19**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in difformità dalle A.A. n.59/06 e n.18/06 e n.40/08 e n.31/11 (diversa disposizione di aperture, ripristino di altezze, ...), rilasciata il 25/06/2020 con il n. 4389 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.63/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 21/01/2021 con il n. 438 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.22 bis/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 28/04/2022 con il n. 3805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO B - Sez. VIS, Fg.4, Mapp.2011, Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale rado (art.5 d) - edifici residenziali attornati da ampi spazi verdi. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,27 mq/mq. Rapporto di copertura massimo: 25%; Superficie permeabile: 2/3 della superficie scoperta; Altezza massima: 2 piani, per gli edifici di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione (H max 7,50 m).. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le altezze del sottotetto non sono conformi alla pratica di sanatoria edilizia n.22 bis del 2020

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di opere edilizie per abbassamento altezze nei locali sottotetto ad H=2,91 come riportato sulla pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per la realizzazione di abbassamento (a corpo): €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: con P.E. 22 bis/2020 sono stati sanati i lucernari e le altezze del sottotetto. Non risulta aggiornata la scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale compresi oneri: €.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non risultano completate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere da parte del concessionario con oneri e spese a suo carico

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALBRONA VIA SAN MICHELE 10, FRAZIONE VISINO

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **203,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 198 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011

Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.17 e 18, Sub.8, terrapieno, Sub.6 e 16; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2, Sub.8 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.li 1985 e 1919, Sub.6 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.8, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.6.

- foglio 4 particella 2011 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.18, Sub.7, Sub.16 e in angolo ancora Sub.2.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta a schiera è posta in posizione semi centrale rispetto al fabbricato (composto da 7 unità) ed è dotata di aree di verde privato sia sul fronte Ovest sia su quello ad Est.

L'unità abitativa è posta su tre livelli (2 f.t.) collegati da una scala interna: piano interrato con l'autorimessa doppia in larghezza, la cantina ed un ampio locale di sgombero; piano terra con la cucina abitabile separata dal soggiorno, una camera con bagno; piano primo (sottotetto agibile non abitabile) con locale pluriuso, ripostiglio, studio, lavanderia e terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio a cassa vuota, copertura a falde inclinata in legno con manto in tegole di laterizio. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in ceramica, scala rivestita in granito, porte in legno tamburato, portoncino blindato, serramenti e oscuranti (persiane) in legno con doppi vetri, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma, il riscaldamento è a pavimento con termo arredi.

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

#### 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
piano terra	82,00	x	100 %	=	82,00
piano primo (sottotetto agibile non abitabile)	72,00	x	90 %	=	64,80
piano interrato - locali di servizio	50,00	x	50 %	=	25,00
piano interrato - autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
giardino sul fronte principale (Ovest)	53,00	x	10 %	=	5,30
giardino sul retro (Est)	92,00	x	10 %	=	9,20
piano primo sottotetto - terrazzo	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>389,00</b>				<b>203,80</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Valbrona (Co), zona B2 centrale territorio edificato, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda; per box valori da 640,00 a 940,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune riporta per ville a schiera (nuovo classe A3) in normale stato di conservazione il valore di 2.100,00 €/mq, mentre per appartamenti: nuovo (classe A3) il valore di 2.000,00 €/mq; anno 2014 (classe A) il valore di 1.450,00 €/mq; anno 2007 (classe B) il valore di 1.200,00 €/mq e per box valori da 10 a 14 mila euro.

Considerata la costruzione dell'anno 2010 la valutazione è da ricercare tra 1450 e 1200 euro come valore minimo (appartamento). In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.400,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,80 x 1.400,00 = **285.320,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 285.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 285.320,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	203,80	0,00	285.320,00	285.320,00
				<b>285.320,00 €</b>	<b>285.320,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.320,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 28.332,00**

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: **€. 254.988,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 4

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

**A** villetta a schiera centrale a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **183,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 181 mq, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.15 e 16, Sub.7, terrapieno, Sub.5; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2, Sub.7 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.1985, Sub.5 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub, Sub.7, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.5.
- foglio 4 particella 2011 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.17 e 7, Sub.6, Sub.15.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>183,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 242.188,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 217.969,20</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2019, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 31/01/2019 a Gorgonzola ai nn. 605-serie 3T - TM919T0006050000AA ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.800,00 €/anno

### **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 07/02/2007 a firma di Notaio Arturo Brienza di Milano ai nn. rep.33884/12961 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2876/552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti: ANN.12887/1734 (12.8.2010) ANN.12888/1735 (12.8.2010) Atto in data 5.8.2010 rep.4831/3256 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - svincolo anche dei mapp.1988 e mapp.1989 di Catasto Terreni. - in secondo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.1: €4.400.000,00 - €2.200.000,00 (mapp.1991 di Catasto Terreni) ANN.12632/1728 (12.8.2011) ANN.12633/1729 (12.8.2011) Atto in data 27.7.2011 rep.6864/4713 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.3: €640.000,00 - €320.000,00 (mapp.2011/6 e mapp.2011/16) - in secondo luogo - svincolo anche degli enti comuni ai mapp.2011/1, mapp.2011/2, mapp.2011/21 e mapp.2011/22.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como

*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:	<b>€. 907,91</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 44,69</b>
Millesimi condominiali:	<b>77,56</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO in Via San Michele nr.10 nel "Villaggio San Michele" edificato sul terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione nr.3750 del 29.3.2010, variazione, frazionamento e t.m.66599 in data 1.4.2010, frazionamento, variazione e t.m.184429 del 6.6.2011, variazione e t.m.208328 in data 11.7.2011, e composto da "**Lotto A**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.1990 di mq.1389 ente urbano** [ex parte mapp.1990 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2015 e mapp.2016 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; "**Lotto B**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2011 di mq.2792 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2017 e mapp.2018 (ex parti mapp.1990 ex parte mapp.1986), mapp.1988 e mapp.1989 (ex parti mapp.1986), mapp.2013 e mapp.2014 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; e "**Lotto C**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2012 di mq.2664 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)] e precisamente:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**.Villetta a schiera nel "Lotto B"** con annessa area di pertinenza, disposta su tre piani collegati tra loro da scala interna; e autorimessa al piano sotto strada; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/6 – PS1,T,1 – A/2 – cl.2 – v.8,5 - €.614,58**

**mapp.2011/16 – PS1 – C/6 – cl.2 – mq.25 - €.116,20**

**QUOTA 127,28/1000 DI PIENA PROPRIETA'**

**(quota 115,52/1000 di piena proprietà per il sub.6)**

**(quota 11,76/1000 di piena proprietà per il sub.16)**

.Corsello, area e passaggio al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.2011, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/2 - PT - bene comune non censibile**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'**

.Area e passaggio al piano interrato e piano comuni a tutti i subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/1 - PS1,T - bene comune non censibile**

.Strada e marciapiede al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/21 – PT – bene comune non censibile**

.Area al piano terra comune a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/22 – PT – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO

**PUNTO A**

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.170 – 171 – 175 – 163 – 168 – 169**

**TRA.1021/882 (21.2.67)**

Atto in data 7.2.67 rep.903/451 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante pubblicazione testamenti olografi del 30.11.62 e 8.2.63 in morte di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale e di [REDACTED]

**TRA.1473/1294 (13.3.67)**

Atto in data 15.2.67 rep.929/466 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie pubblicate come già sopra precisato in morte

di Ripamonti Carlo (25.1.1894,m.31.10.66).

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170

mapp.171

mapp.175

**TRA.2796/2424 (27.5.67)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.49 vol.122 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo come già sopra precisato.

Vengono prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Nova Rosa (23.5.1898,m.12.7.78)

**TRA.1554/1307 (22.2.80)**

Atto in data 5.2.80 rep.8417 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [REDACTED]

(23.7.31) – tutti coniugati in regime di separazione dei beni - vendono a [REDACTED] – entrambe coniugate in regime di separazione dei beni – per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.33.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.12448/8364 (24.7.2004)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 25.8.2003 nr.287 vol.2003 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in VALBRONA Sezione censuaria non indicata e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

**TRA.2875/1730 (13.2.2007)**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà; relativamente a quota intera di piena proprietà dei mapp.170, mapp.171 e mapp.175 e quota 1/2 di piena proprietà dei mapp.163, mapp.168 e mapp.169.

**TRA.2874/1729 (13.2.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale [REDACTED]

[REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - e [REDACTED]

[REDACTED] – libero di stato – vendono per le rispettive quote alla società [REDACTED]

[REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni in parte destinati a zona residenziale e in piccola parte a zona verde di rispetto cimiteriale distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.516.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.227 – 164 – 226**

**TRA.4347/3308 (17.4.91)**

Atto in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED]

[REDACTED] – vedova - [REDACTED] –

entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED]

[REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreno **livellario al Comune** in parte edificabile e in parte in zona di rispetto cimiteriale (per circa mq.250) distinto al Catasto Terreni con:

mapp.227 are 15.45 (ex mapp.227/a e mapp.167/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata



effettuata per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che da consultazione del microfilm al Catasto Terreni, la ditta intestataria del mapp.227 non riporta mai nei passaggi dall'impianto, l'annotazione del livello a favore del Comune.

**TRA.4173/3171 (3.4.92)**

Atto in data 13.3.92 rep.61253/17313 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale dei beni – vende a [REDACTED] [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00 (in zona di rispetto cimiteriale)

mapp.226 are 02.20 (in parte zona di rispetto cimiteriale)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.25.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1044/683 (18.1.2007)**

Atto in data 22.12.2006 rep.49221/8594 Notaio Ottaviano Nuzzo Anselmo con il quale [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] [REDACTED] – libero di stato - anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00

mapp.226 are 02.20

mapp.227 are 15.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto che in forza dell'atto di provenienza in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso, il mapp.227 veniva indicato come livellario al Comune.

Si precisa inoltre che i mapp.164, mapp.165 e parte del mapp.227 ricadono in zona verde di rispetto cimiteriale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.3370/2033 (9.3.2010)**

Atto in data 3.3.2010 rep.36200/14840 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale – in secondo luogo [REDACTED] [REDACTED] – libero di stato – cede in permuta alla società [REDACTED] [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree prive di capacità edificatoria (in quanto riservata dal cedente a favore della restante sua proprietà), distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1980 are 00.20 (destinato ad ambito di rispetto cimiteriale)

mapp.1984 are 00.20

mapp.1986 are 00.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di €.1.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.1045/202 del 18.1.2007 successivamente totalmente cancellata con

annotamento in data 12.7.2010 ai nn.10657/1446.

**PUNTO B**

**TRA.12814/8276 (11.8.2010)**

Atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED]

– coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/22 complessiva di piena proprietà anche di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.235.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

**TRA.10063/6748 (7.7.2011) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 1.7.2011 rep.6670/4575 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale [REDACTED]

– coniugati in regime di separazione dei beni – vendono alla società [REDACTED] quota 1/22 complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

**TRA.8485/7493 (5.12.74) – CONVENZIONE PER ACCESSO COMUNE**

Atto in data 20.11.74 rep.20075 Notaio Andrea Fabi di Como portante regolamentazione di strada per accesso comune tra [REDACTED] per il mapp.164; [REDACTED]

(16.4.1911), per il mapp.167/a e mapp.227/a) [REDACTED], per i mapp.167/b e mapp.227/b; e [REDACTED] per i mapp.166/a, mapp.167/c e mapp.227/c.

**TRA.18554/11084 (10.10.2007) - VINCOLO**

Atto in data 26.9.2007 rep.34329/13335 Notaio Arturo Brienza di Milano portante vincolo di asservimento volumetrico a favore del Comune di Valbrona e a carico della società [REDACTED] relativamente ai mapp.163, mapp.168, mapp.169, mapp.170, mapp.171 e mapp.175 di Catasto Terreni.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui in premessa, quanto segue:

\* a lato sud scorre un corso d'acqua denominato "Rio San Michele" inserito nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore per il quale la società [REDACTED] si impegna per sé e aventi causa a versare presso le casse comunali un canone annuo;

\* vengono a crearsi per destinazione del padre di famiglia, reciproche servitù tra le singole villette costituenti il "Lotto A" (mapp.1990), nonché reciproche servitù tra il "Lotto A" (mapp.1990), il "Lotto B" (mapp.2011) e "Lotto C" (mapp.2012), per reciproco passaggio reti tecnologiche e di tubazioni;

\* il complesso immobiliare ha accesso dalla Via San Michele con due accessi carrai, attraverso anche il mapp.1987 (parcheggio da cedere al Comune), mentre ciascuna delle singole villette già realizzate ha un accesso pedonale autonomo attraverso parte del mapp.2011;

\* in ottemperanza agli obblighi assunti con il Comune di Valbrona, parte del mappale 2011 potrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Valbrona e a tal fine la società venditrice si riserva di procedervi.

AVVERTENZA: Si precisa che il regolamento condominiale del "Villaggio San Michele" e relative tabelle millesimali e planimetrie, sono allegati all'atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto in data 11.8.2010 ai nn.12814/8276 e all'atto in data 1.8.2011 rep.6907/4748 stesso Notaio trascritto in data 2.8.2011 ai nn.7925/11777.

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

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

Permesso di costruire **N. P.E.59/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 24/10/2007 con il n. 4489 di protocollo. Permesso rilasciato con prescrizioni circa le opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 (1° variante) **N. P.E.18/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione quota di imposta del terreno, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 2051 di protocollo

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var (2° variante) **N. P.E.40/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione inerente la costruzione di edifici residenziali per sfruttamento benefici legge regionale n.26/1995 e s.m., rilasciata il 09/12/2008 con il n. 6199 di protocollo

DIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante) **N. P.E.12/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne alle unità residenziali del Lotto A, presentata il 23/04/2010 con il n. 2015 di protocollo, agibilità del 27/07/2010 con il n. 3555 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto A (di cui fanno parte i Subb. 7 e 15 in esecuzione).

SCIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (4° variante) **N. P.E.24/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione funzionale dei locali delle unità abitative del LOTTO B, presentata il 09/06/2011 con il n. 2803 di protocollo, agibilità del 15/07/2011 con il n. 3424 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto B (di cui fanno parte i Subb. 7 e 17 - 6 e 16 - 8 e 19 in esecuzione).

Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante per Lotto C) **N. P.E.31/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento planivolumetrico del Lotto C non ancora realizzato con riduzione delle unità residenziali da 7 a 4, rilasciata il 17/10/2011 con il n. 4645 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto C

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.40/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di muri di contenimento del terreno traslati rispetto alla posizione autorizzata, rilasciata il 08/03/2012 con il n. 1062 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Permesso di costruire in variante al PdC 59/06 e succ. var **N. P.E.42/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edifici residenziali - Lotto C, rilasciata il 29/03/2012 con il n. 1389 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. P.E.19/19**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in difformità dalle A.A. n.59/06 e n.18/06 e n.40/08 e n.31/11 (diversa disposizione di aperture, ripristino di altezze, ...), rilasciata il 25/06/2020 con il n. 4389 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.63/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 21/01/2021 con il n. 438 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.22 bis/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 28/04/2022 con il n. 3805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO B - Sez. VIS, Fg.4, Mapp.2011, Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale rado (art.5 d) - edifici residenziali attornati da ampi spazi verdi. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,27 mq/mq. Rapporto di copertura massimo: 25%; Superficie permeabile: 2/3 della superficie scoperta; Altezza massima: 2 piani, per gli edifici di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione (H max 7,50 m).. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le altezze del sottotetto non sono conformi alla pratica di sanatoria edilizia n.22 bis del 2020

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di opere edilizie per abbassamento altezze nei locali sottotetto ad H=2,91 come riportato sulla pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per la realizzazione di abbassamento (a corpo): €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: con P.E. 22 bis/2020 sono stati sanati i lucernari e le altezze del sottotetto. Non risulta aggiornata la scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale compresi oneri: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non risultano completate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere da parte del concessionario con oneri e spese a suo carico

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALBRONA VIA SAN MICHELE 10, FRAZIONE VISINO

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **183,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 181 mq, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.15 e 16, Sub.7, terrapieno, Sub.5; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2, Sub.7 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.1985, Sub.5 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub, Sub.7, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.5.
- foglio 4 particella 2011 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.17 e 7, Sub.6, Sub.15.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta a schiera è posta in posizione semi centrale rispetto al fabbricato (composto da 7 unità) ed è dotata di aree di verde privato sia sul fronte Ovest sia su quello ad Est.

L'unità abitativa è posta su tre livelli (2 f.t.) collegati da una scala interna: piano interrato con l'autorimessa doppia in larghezza, la cantina ed un ampio locale di sgombero; piano terra con la cucina abitabile separata dal soggiorno, una camera con bagno; piano primo (sottotetto agibile non abitabile) con locale pluriuso, ripostiglio, studio, lavanderia e terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio a cassa vuota, copertura a falde inclinata in legno con manto in tegole di laterizio. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in ceramica, scala rivestita in granito, porte in legno tamburato, portoncino blindato, serramenti e oscuranti (persiane) in legno con doppi vetri, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma, il riscaldamento è a pavimento con termo arredi.

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

## 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
piano terra	75,00	x	100 %	=	75,00
piano primo (sottotetto agibile non abitabile)	66,00	x	90 %	=	59,40
piano interrato - locali di servizio	47,00	x	50 %	=	23,50
piano interrato - autorimessa	28,00	x	50 %	=	14,00
giardino sul fronte principale (Ovest)	46,00	x	10 %	=	4,60
giardino sul retro (Est)	71,00	x	10 %	=	7,10
<b>Totale:</b>	<b>333,00</b>				<b>183,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Valbrona (Co), zona B2 centrale territorio edificato, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda; per box valori da 640,00 a 940,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune riporta per ville a schiera (nuovo classe A3) in normale stato di conservazione il valore di 2.100,00 €/mq, mentre per appartamenti: nuovo (classe A3) il valore di 2.000,00 €/mq; anno 2014 (classe A) il valore di 1.450,00 €/mq; anno 2007 (classe B) il valore di 1.200,00 €/mq e per box valori da 10 a 14 mila euro.

Considerata la costruzione dell'anno 2010 la valutazione è da ricercare tra 1450 e 1200 euro come valore minimo (appartamento). In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.400,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,60 x 1.400,00 = **257.040,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 257.040,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	183,60	0,00	257.040,00	257.040,00
				<b>257.040,00 €</b>	<b>257.040,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 12.852,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 242.188,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 24.218,80</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 217.969,20</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 5

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

**A** villetta a schiera centrale a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **191,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 187 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.18 e 19, Sub.9, terrapieno in angolo, Sub.7; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2, Sub.9 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.1919, Sub.7 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.9, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.7.
- foglio 4 particella 2011 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.20 e 9, Sub.8, Sub.18.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 253.663,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 228.296,70</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 01/12/2021 a Gorgonzola ai nn. 5227- serie 3T - TM921T005227000UC ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.800,00 €/anno

### **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 07/02/2007 a firma di Notaio Arturo Brienza di Milano ai nn. rep.33884/12961 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2876/552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti: ANN.12887/1734 (12.8.2010) ANN.12888/1735 (12.8.2010) Atto in data 5.8.2010 rep.4831/3256 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - svincolo anche dei mapp.1988 e mapp.1989 di Catasto Terreni. - in secondo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.1: €4.400.000,00 - €2.200.000,00 (mapp.1991 di Catasto Terreni) ANN.12632/1728 (12.8.2011) ANN.12633/1729 (12.8.2011) Atto in data 27.7.2011 rep.6864/4713 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - frazionamento in quote precisando che non risulta individuato lotto relativo al mapp.2012. - in secondo luogo - svincolo anche degli enti comuni ai mapp.2011/1, mapp.2011/2, mapp.2011/21 e mapp.2011/22.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como

*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:	<b>€. 912,56</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.975,44</b>
Millesimi condominiali:	<b>82,30</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO in Via San Michele nr.10 nel "Villaggio San Michele" edificato sul terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione nr.3750 del 29.3.2010, variazione, frazionamento e t.m.66599 in data 1.4.2010, frazionamento, variazione e t.m.184429 del 6.6.2011, variazione e t.m.208328 in data 11.7.2011, e composto da "**Lotto A**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.1990 di mq.1389 ente urbano** [ex parte mapp.1990 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2015 e mapp.2016 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; "**Lotto B**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2011 di mq.2792 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2017 e mapp.2018 (ex parti mapp.1990 ex parte mapp.1986), mapp.1988 e mapp.1989 (ex parti mapp.1986), mapp.2013 e mapp.2014 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; e "**Lotto C**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2012 di mq.2664 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)] e precisamente:

**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**

**.Villetta a schiera nel "Lotto B"** con annessa area di pertinenza, disposta su tre piani collegati tra loro da scala interna; e autorimessa al piano sotto strada; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/8 – PS1,T,1 – A/2 – cl.2 – v.9 - €.650,74**

**mapp.2011/19 – PS1 – C/6 – cl.2 – mq.27 - €.125,50**

**QUOTA 132,88/1000 DI PIENA PROPRIETA'**

**(quota 120,15/1000 di piena proprietà per il sub.8)**

**(quota 12,73/1000 di piena proprietà per il sub.19)**

.Corsello, area e passaggio al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.2011, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/2 - PT - bene comune non censibile**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'**

.Area e passaggio al piano interrato e piano comuni a tutti i subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/1 - PS1,T - bene comune non censibile**

.Strada e marciapiede al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/21 – PT – bene comune non censibile**

.Area al piano terra comune a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/22 – PT – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO

**PUNTO A**

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.170 – 171 – 175 – 163 – 168 – 169**

**TRA.1021/882 (21.2.67)**

Atto in data 7.2.67 rep.903/451 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante pubblicazione testamenti olografi del 30.11.62 e 8.2.63 in morte di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale e di [REDACTED]

**TRA.1473/1294 (13.3.67)**

Atto in data 15.2.67 rep.929/466 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie pubblicate come già sopra precisato in morte

di Ripamonti Carlo (25.1.1894,m.31.10.66).

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170

mapp.171

mapp.175

**TRA.2796/2424 (27.5.67)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.49 vol.122 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo come già sopra precisato.

Vengono prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED], per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Nova Rosa (23.5.1898,m.12.7.78)

**TRA.1554/1307 (22.2.80)**

Atto in data 5.2.80 rep.8417 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [REDACTED]

[REDACTED] (23.7.31) – tutti coniugati in regime di separazione dei beni - vendono a [REDACTED] – entrambe coniugate in regime di separazione dei beni – per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.33.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.12448/8364 (24.7.2004)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 25.8.2003 nr.287 vol.2003 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in VALBRONA Sezione censuaria non indicata e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

**TRA.2875/1730 (13.2.2007)**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà; relativamente a quota intera di piena proprietà dei mapp.170, mapp.171 e mapp.175 e quota 1/2 di piena proprietà dei mapp.163, mapp.168 e mapp.169.

**TRA.2874/1729 (13.2.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - e [REDACTED] – libero di stato – vendono per le rispettive quote alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni in parte destinati a zona residenziale e in piccola parte a zona verde di rispetto cimiteriale distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.516.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.227 – 164 – 226**

**TRA.4347/3308 (17.4.91)**

Atto in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – vedova - [REDACTED] – entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreno **livellario al Comune** in parte edificabile e in parte in zona di rispetto cimiteriale (per circa mq.250) distinto al Catasto Terreni con:

mapp.227 are 15.45 (ex mapp.227/a e mapp.167/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata

effettuata per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che da consultazione del microfilm al Catasto Terreni, la ditta intestataria del mapp.227 non riporta mai nei passaggi dall'impianto, l'annotazione del livello a favore del Comune.

**TRA.4173/3171 (3.4.92)**

Atto in data 13.3.92 rep.61253/17313 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale dei beni – vende a [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00 (in zona di rispetto cimiteriale)

mapp.226 are 02.20 (in parte zona di rispetto cimiteriale)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.25.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1044/683 (18.1.2007)**

Atto in data 22.12.2006 rep.49221/8594 Notaio Ottaviano Nuzzo Anselmo con il quale [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] – libero di stato - anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00

mapp.226 are 02.20

mapp.227 are 15.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto che in forza dell'atto di provenienza in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso, il mapp.227 veniva indicato come livellario al Comune.

Si precisa inoltre che i mapp.164, mapp.165 e parte del mapp.227 ricadono in zona verde di rispetto cimiteriale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.3370/2033 (9.3.2010)**

Atto in data 3.3.2010 rep.36200/14840 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale – in secondo luogo - [REDACTED] – libero di stato – cede in permuta alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree prive di capacità edificatoria (in quanto riservata dal cedente a favore della restante sua proprietà), distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1980 are 00.20 (destinato ad ambito di rispetto cimiteriale)

mapp.1984 are 00.20

mapp.1986 are 00.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di €.1.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.1045/202 del 18.1.2007 successivamente totalmente cancellata con

annotamento in data 12.7.2010 ai nn.10657/1446.

**PUNTO B**

**TRA.12814/8276 (11.8.2010)**

Atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/22 complessiva di piena proprietà anche di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.235.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

**TRA.10063/6748 (7.7.2011) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 1.7.2011 rep.6670/4575 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni – vendono alla società [REDACTED] quota 1/22 complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

**TRA.8485/7493 (5.12.74) – CONVENZIONE PER ACCESSO COMUNE**

Atto in data 20.11.74 rep.20075 Notaio Andrea Fabi di Como portante regolamentazione di strada per accesso comune tra [REDACTED] per il mapp.164; [REDACTED] (16.4.1911), per il mapp.167/a e mapp.227/a) [REDACTED], per i mapp.167/b e mapp.227/b; e [REDACTED] per i mapp.166/a, mapp.167/c e mapp.227/c.

**TRA.18554/11084 (10.10.2007) - VINCOLO**

Atto in data 26.9.2007 rep.34329/13335 Notaio Arturo Brienza di Milano portante vincolo di asservimento volumetrico a favore del Comune di Valbrona e a carico della società [REDACTED] relativamente ai mapp.163, mapp.168, mapp.169, mapp.170, mapp.171 e mapp.175 di Catasto Terreni.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui in premessa, quanto segue:

\* a lato sud scorre un corso d'acqua denominato "Rio San Michele" inserito nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore per il quale la società [REDACTED] si impegna per sé e aventi causa a versare presso le casse comunali un canone annuo;



\* vengono a crearsi per destinazione del padre di famiglia, reciproche servitù tra le singole villette costituenti il "Lotto A" (mapp.1990), nonché reciproche servitù tra il "Lotto A" (mapp.1990), il "Lotto B" (mapp.2011) e "Lotto C" (mapp.2012), per reciproco passaggio reti tecnologiche e di tubazioni;

\* il complesso immobiliare ha accesso dalla Via San Michele con due accessi carrai, attraverso anche il mapp.1987 (parcheggio da cedere al Comune), mentre ciascuna delle singole villette già realizzate ha un accesso pedonale autonomo attraverso parte del mapp.2011;

\* in ottemperanza agli obblighi assunti con il Comune di Valbrona, parte del mappale 2011 potrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Valbrona e a tal fine la società venditrice si riserva di procedervi.

AVVERTENZA: Si precisa che il regolamento condominiale del "Villaggio San Michele" e relative tabelle millesimali e planimetrie, sono allegati all'atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto in data 11.8.2010 ai nn.12814/8276 e all'atto in data 1.8.2011 rep.6907/4748 stesso Notaio trascritto in data 2.8.2011 ai nn.7925/11777.

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

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

Permesso di costruire **N. P.E.59/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 24/10/2007 con il n. 4489 di protocollo. Permesso rilasciato con prescrizioni circa le opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 (1° variante) **N. P.E.18/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione quota di imposta del terreno, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 2051 di protocollo

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var (2° variante) **N. P.E.40/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione inerente la costruzione di edifici residenziali per sfruttamento benefici legge regionale n.26/1995 e s.m., rilasciata il 09/12/2008 con il n. 6199 di protocollo

DIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante) **N. P.E.12/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne alle unità residenziali del Lotto A, presentata il 23/04/2010 con il n. 2015 di protocollo, agibilità del 27/07/2010 con il n. 3555 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto A (di cui fanno parte i Subb. 7 e 15 in esecuzione).

SCIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (4° variante) **N. P.E.24/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione funzionale dei locali delle unità abitative del LOTTO B, presentata il 09/06/2011 con il n. 2803 di protocollo, agibilità del 15/07/2011 con il n. 3424 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto B (di cui fanno parte i Subb. 7 e 17 - 6 e 16 - 8 e 19 in esecuzione).

Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante per Lotto C) **N. P.E.31/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento planivolumetrico del Lotto C non ancora realizzato con riduzione delle unità residenziali da 7 a 4, rilasciata il 17/10/2011 con il n. 4645 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto C

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.40/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di muri di contenimento del terreno traslati rispetto alla posizione autorizzata, rilasciata il 08/03/2012 con il n. 1062 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Permesso di costruire in variante al PdC 59/06 e succ. var **N. P.E.42/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edifici residenziali - Lotto C, rilasciata il 29/03/2012 con il n. 1389 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. P.E.19/19**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in difformità dalle A.A. n.59/06 e n.18/06 e n.40/08 e n.31/11 (diversa disposizione di aperture, ripristino di altezze, ...), rilasciata il 25/06/2020 con il n. 4389 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.63/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 21/01/2021 con il n. 438 di protocollo

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.22 bis/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa disposizione di finestre, rimessa in pristino delle altezze del sottotetto con realizzazione di abbassamento, demolizione di soppalco, traslazione e realizzazione di velux modifiche cassonetti tubazioni, rilasciata il 28/04/2022 con il n. 3805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO B - Sez. VIS, Fg.4, Mapp.2011, Subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale rado (art.5 d) - edifici residenziali attornati da ampi spazi verdi. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,27 mq/mq. Rapporto di copertura massimo: 25%; Superficie permeabile: 2/3 della superficie scoperta; Altezza massima: 2 piani, per gli edifici di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione (H max 7,50 m).. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: con P.E. 63/2020 sono stati sanati i lucernari e le altezze del sottotetto. Non risulta aggiornata la scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale compresi oneri: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non risultano completate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere da parte del concessionario con oneri e spese a suo carico

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALBRONA VIA SAN MICHELE 10, FRAZIONE VISINO

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino, della superficie commerciale di **191,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Villetta** facente parte dell'edificio a schiera del **lotto B** del più ampio e recente intervento (2006/2010) residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da tre fabbricati, di cui uno non ancora realizzato (lotto C), collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10. Antistante al complesso immobiliare è presente un parcheggio pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2011 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/2, classe 2, consistenza 187 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: al piano S1 - Sub.18 e 19, Sub.9, terrapieno in angolo, Sub.7; al piano T - area verde stesso Sub confinante con il camminamento di accesso Sub.2,

Sub.9 (compresa area verde), area verde stesso Sub. prospiciente su Mapp.1919, Sub.7 (compresa area verde); al piano 1 - prospetto su area verde stesso Sub., Sub.9, prospetto su area verde stesso Sub, Sub.7.

- foglio 4 particella 2011 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12.07.2011 Pratica CO0209554 (n.4161.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso antiorario: corsello al Sub.2, Sub.20 e 9, Sub.8, Sub.18.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta a schiera è posta in posizione semi centrale rispetto al fabbricato (composto da 7 unità) ed è dotata di aree di verde privato sia sul fronte Ovest sia su quello ad Est.

L'unità abitativa è posta su tre livelli (2 f.t.) collegati da una scala interna: piano interrato con l'autorimessa doppia in larghezza, la cantina ed un ampio locale di sgombero; piano terra con la cucina abitabile separata dal soggiorno, una camera con bagno; piano primo (sottotetto agibile non abitabile) con locale pluriuso, ripostiglio, studio, lavanderia e terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio a cassa vuota, copertura a falde inclinata in legno con manto in tegole di laterizio. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione in legno (piano terra e sottotetto) e rivestimenti in ceramica, scala rivestita in legno, porte in legno tamburato, portoncino blindato, serramenti e oscuranti (persiane) in legno con doppi vetri, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma, il riscaldamento è a pavimento con termo arredi.

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

#### 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
piano terra	80,00	x	100 %	=	80,00
piano primo (sottotetto agibile non abitabile)	68,00	x	90 %	=	61,20
piano interrato - locali di servizio	48,00	x	50 %	=	24,00
piano interrato - autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
giardino sul fronte principale (Ovest)	45,00	x	10 %	=	4,50
giardino sul retro (Est)	64,00	x	10 %	=	6,40
<b>Totale:</b>	<b>335,00</b>				<b>191,10</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Valbrona (Co), zona B2 centrale territorio edificato, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 950,00 a un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda; per box valori da 640,00 a 940,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune riporta per ville a schiera (nuovo classe A3) in normale stato di conservazione il valore di 2.100,00 €/mq, mentre per appartamenti: nuovo (classe A3) il valore di 2.000,00 €/mq; anno 2014 (classe A) il valore di 1.450,00 €/mq; anno 2007 (classe B) il valore di 1.200,00 €/mq e per box valori da 10 a 14 mila euro.

Considerata la costruzione dell'anno 2010 la valutazione è da ricercare tra 1450 e 1200 euro come valore minimo (appartamento). In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.400,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,10 x 1.400,00 = **267.540,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 267.540,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 267.540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	191,10	0,00	267.540,00	267.540,00
				<b>267.540,00 €</b>	<b>267.540,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 13.377,00**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 253.663,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 25.366,30**  
 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: **€. 228.296,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

## LOTTO 6

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

**A** terreno residenziale a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Terreno edificabile** facente parte del più ampio e recente (2006/2010) intervento residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da due lotti di fabbricati (A e B) già realizzati e di quello ancora da realizzare sul **lotto C** occupato dal terreno in questione, collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede da Sud mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10 dove è stato realizzato, come opera di urbanizzazione convenzionata, il parcheggio pubblico che è ancora in fase di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2012 (catasto terreni), sezione urbana VIS, qualita/classe ente urbano, superficie 2664, derivante da Tipo Mappale del 11.07.2011 - Pratica n.CO0208328 presentato l'08.07.2011 (n.208328.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada consortile detta di Pozzo, M.2011, corso d'acqua.
- foglio 4 particella 2012 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria F/1, consistenza 2664 mq, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/07/2011 Pratica n. CO0209934 in atti dal 12/07/2011 ASSOCIAZIONE ELABORATO (n.86042.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada consortile detta di Pozzo, M.2011, corso d'acqua.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 266.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 252.700,00

Data della valutazione: 25/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2007 a firma di Notaio Arturo Brienza di Milano ai nn. rep.33884/12961 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2876/552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.600.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti: ANN.12887/1734 (12.8.2010) ANN.12888/1735 (12.8.2010) Atto in data 5.8.2010 rep.4831/3256 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - svincolo anche dei mapp.1988 e mapp.1989 di Catasto Terreni. - in secondo luogo - frazionamento in quote e precisamente: \* Lotto nr.1: €.4.400.000,00 - €.2.200.000,00 (mapp.1991 di Catasto Terreni) ANN.12632/1728 (12.8.2011) ANN.12633/1729 (12.8.2011) Atto in data 27.7.2011 rep.6864/4713 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - frazionamento in quote precisando che non risulta individuato lotto relativo al mapp.2012. - in secondo luogo - svincolo anche degli enti comuni ai mapp.2011/1, mapp.2011/2, mapp.2011/21 e mapp.2011/22.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep.872 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Lecco ai nn. 4027/3186 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Tribunale di Como



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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di LECCO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCO e Servizi Catastali di COMO, riguardante immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO in Via San Michele nr.10 nel "Villaggio San Michele" edificato sui terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione nr.3750 del 29.3.2010, variazione, frazionamento e t.m.66599 in data 1.4.2010, frazionamento, variazione e t.m.184429 del 6.6.2011, variazione e t.m.208328 in data 11.7.2011, e composto da "**Lotto A**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.1990 di mq.1389 ente urbano** [ex parte mapp.1990 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2015 e mapp.2016 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; "**Lotto B**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2011 di mq.2792 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-) e comprende mapp.2017 e mapp.2018 (ex parti mapp.1990 ex parte mapp.1986), mapp.1988 e mapp.1989 (ex parti mapp.1986), mapp.2013 e mapp.2014 (ex parti mapp.1991 ex parte mapp.1986)]; e "**Lotto C**" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.4 (reale) **con il mapp.2012 di mq.2664 ente urbano** [ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)] e precisamente:

### QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**.Area urbana sulla quale sorgerà il "Lotto C"** distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.227775 del 26.11.2009, variazione e frazionamento nr.66599 in data 1.4.2010, frazionamento nr.184429 in data 6.6.2011 e t.m.208328 in data 11.7.2011, al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con:

**mapp.2012 are 26.64 ente urbano**

**[ex parte mapp.1991 (ex parte mapp.1986 che comprende mapp.1986 -ex parte**

**mapp.227 ex mapp.227/a ex mapp.167/a-, mapp.168, mapp.170, mapp.171, mapp.175, mapp.1977 -ex parte mapp.163-, mapp.1980 -ex parte mapp.164-, mapp.1981 -ex parte mapp.169-, mapp.1984 -ex parte mapp.226-)]**

denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 in data 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2012 – PT – F/1 – MQ.2664**

**PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'**

.Area e passaggio al piano interrato e piano comuni a tutti i subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciati presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censiti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/1 – PS1,T – bene comune non censibile**

.Strada e marciapiede al piano terra comuni a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/21 – PT – bene comune non censibile**

.Area al piano terra comune a tutti i subalterni del mapp.1990, subalterni del mapp.2011 e al mapp.2012, denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0209554 del 12.7.2011 e censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

**mapp.2011/22 – PT – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 26.07.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

EDIL 3 SRL - SEDE: GESSATE - C.F.: 04757570967 - QUOTA IN PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO

**PUNTO A**

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.170 – 171 – 175 – 163 – 168 – 169**

**TRA.1021/882 (21.2.67)**

Atto in data 7.2.67 rep.903/451 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante pubblicazione testamenti olografi del 30.11.62 e 8.2.63 in morte di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale e di [REDACTED]

**TRA.1473/1294 (13.3.67)**

Atto in data 15.2.67 rep.929/466 Notaio Mario Galbiati di Bellagio portante adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie pubblicate come già sopra precisato in morte di [REDACTED]

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170

mapp.171

mapp.175

**TRA.2796/2424 (27.5.67)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.49 vol.122 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo come già sopra precisato.

Vengono prelegati a favore di [REDACTED] per l'usufrutto generale, e di [REDACTED] per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Nova Rosa (23.5.1898,m.12.7.78)

**TRA.1554/1307 (22.2.80)**

Atto in data 5.2.80 rep.8417 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [REDACTED] (23.7.31) – tutti coniugati in regime di separazione dei beni - vendono a [REDACTED] – entrambe coniugate in regime di separazione dei beni – per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.33.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.12448/8364 (24.7.2004)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 25.8.2003 nr.287 vol.2003 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in VALBRONA Sezione censuaria non indicata e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

**TRA.2875/1730 (13.2.2007)**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà; relativamente a quota intera di piena proprietà dei mapp.170, mapp.171 e mapp.175 e quota 1/2 di piena proprietà dei mapp.163, mapp.168 e mapp.169.

**TRA.2874/1729 (13.2.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 26.1.2007 rep.33862/12944 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - e [REDACTED] – libero di stato – vendono per le rispettive quote alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni in parte destinati a zona residenziale e in piccola parte a zona verde di rispetto cimiteriale distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.163 are 22.40

mapp.168 are 04.40

mapp.169 are 17.50

mapp.170 are 02.80

mapp.171 are 08.60

mapp.175 are 19.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.516.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA**

**ORIGINARI MAPP.227 – 164 – 226**

**TRA.4347/3308 (17.4.91)**

Atto in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – vedova - [REDACTED] – entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a Mariani Giorgio (11.12.45) – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreno **livellario al Comune** in parte edificabile e in parte in zona di rispetto cimiteriale (per circa mq.250) distinto al Catasto Terreni con:

mapp.227 are 15.45 (ex mapp.227/a e mapp.167/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che da consultazione del microfilm al Catasto Terreni, la ditta intestataria del mapp.227 non riporta mai nei passaggi dall'impianto, l'annotazione del livello a favore del Comune.

**TRA.4173/3171 (3.4.92)**

Atto in data 13.3.92 rep.61253/17313 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale dei beni – vende a [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in [REDACTED]

VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00 (in zona di rispetto cimiteriale)

mapp.226 are 02.20 (in parte zona di rispetto cimiteriale)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.25.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1044/683 (18.1.2007)**

Atto in data 22.12.2006 rep.49221/8594 Notaio Ottaviano Nuzzo Anselmo con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] – libero di stato - anche immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.164 are 15.00

mapp.226 are 02.20

mapp.227 are 15.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto che in forza dell'atto di provenienza in data 28.3.91 rep.58151/16435 Notaio Andrea Fabi di Asso, il mapp.227 veniva indicato come livellario al Comune.

Si precisa inoltre che i mapp.164, mapp.165 e parte del mapp.227 ricadono in zona verde di rispetto cimiteriale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.3370/2033 (9.3.2010)**

Atto in data 3.3.2010 rep.36200/14840 Notaio Arturo Brienza di Milano con il quale – in secondo luogo - [REDACTED] – libero di stato – cede in permuta alla società [REDACTED] immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree prive di capacità edificatoria (in quanto riservata dal cedente a favore della restante sua proprietà), distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1980 are 00.20 (destinato ad ambito di rispetto cimiteriale)

mapp.1984 are 00.20

mapp.1986 are 00.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di €.1.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.1045/202 del 18.1.2007 successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 12.7.2010 ai nn.10657/1446.

**PUNTO B**

**TRA.12814/8276 (11.8.2010)**

Atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la società [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/22 complessiva di piena proprietà anche di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €235.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

**TRA.10063/6748 (7.7.2011) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 1.7.2011 rep.6670/4575 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni – vendono alla società [REDACTED] quota 1/22 complessiva di piena proprietà di immobili siti in VALBRONA Sez.VISINO e precisamente:

.aree destinate a standards e a strada privata distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1988 are 00.75

mapp.1989 are 06.52

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.2876/552 del 13.2.2007 risulta successivamente svincolata dalle aree di cui sopra con annotamento in data 12.8.2010 ai nn.12887/1734.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

**TRA.8485/7493 (5.12.74) – CONVENZIONE PER ACCESSO COMUNE**

Atto in data 20.11.74 rep.20075 Notaio Andrea Fabi di Como portante regolamentazione di strada per accesso comune tra [REDACTED] per il mapp.164; [REDACTED] per il mapp.167/a e mapp.227/a) [REDACTED], per i mapp.167/b e mapp.227/b; e [REDACTED], per i mapp.166/a, mapp.167/c e mapp.227/c.

**TRA.18554/11084 (10.10.2007) - VINCOLO**

Atto in data 26.9.2007 rep.34329/13335 Notaio Arturo Brienza di Milano portante vincolo di asservimento volumetrico a favore del Comune di Valbrona e a carico della società [REDACTED] relativamente ai mapp.163, mapp.168, mapp.169, mapp.170, mapp.171 e mapp.175 di Catasto Terreni.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui in premessa, quanto segue:

\* a lato sud scorre un corso d'acqua denominato "Rio San Michele" inserito nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore per il quale la società [REDACTED] si impegna per sé e aventi causa a versare presso le casse comunali un canone annuo;

\* vengono a crearsi per destinazione del padre di famiglia, reciproche servitù tra le singole villette costituenti il "Lotto A" (mapp.1990), nonché reciproche servitù tra il "Lotto A" (mapp.1990), il "Lotto B" (mapp.2011) e "Lotto C" (mapp.2012), per reciproco passaggio reti tecnologiche e di tubazioni;

\* il complesso immobiliare ha accesso dalla Via San Michele con due accessi carrai, attraverso anche il mapp.1987 (parcheggio da cedere al Comune), mentre ciascuna delle singole villette già realizzate ha un accesso pedonale autonomo attraverso parte del mapp.2011;

\* in ottemperanza agli obblighi assunti con il Comune di Valbrona, parte del mappale 2011 potrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Valbrona e a tal fine la società venditrice si riserva di procedervi.

AVVERTENZA: Si precisa che il regolamento condominiale del "Villaggio San Michele" e relative tabelle millesimali e planimetrie, sono allegati all'atto in data 6.8.2010 rep.4838/3262 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense trascritto in data 11.8.2010 ai nn.12814/8276 e all'atto in data 1.8.2011 rep.6907/4748 stesso Notaio trascritto in data 2.8.2011 ai nn.7925/11777.

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

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

Permesso di costruire **N. P.E.59/06** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 24/10/2007 con il n. 4489 di protocollo.  
Permesso rilasciato con prescrizioni circa le opere di urbanizzazione.

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 (1° variante) **N. P.E.18/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione quota di imposta del terreno, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 2051 di protocollo

Permesso di costruire e Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var (2° variante) **N. P.E.40/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione inerente la costruzione di edifici residenziali per sfruttamento benefici legge regionale n.26/1995 e s.m., rilasciata il 09/12/2008 con il n. 6199 di protocollo

DIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante) **N. P.E.12/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne alle unità residenziali del Lotto A, presentata il 23/04/2010 con il n. 2015 di protocollo, agibilità del 27/07/2010 con il n. 3555 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Lotto A (di cui fanno parte i Subb. 7 e 15 in esecuzione).

SCIA in variante al PdC 59/06 e succ. var. (4° variante) **N. P.E.24/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione funzionale dei locali delle unità abitative del LOTTO B, presentata il 09/06/2011 con il n. 2803 di protocollo, agibilità del 15/07/2011 con il n. 3424 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Lotto B (di cui fanno parte i Subb. 7 e 17 - 6 e 16 - 8 e 19 in esecuzione).

Autorizzazione Paesaggistica in variante al PdC 59/06 e succ. var. (3° variante per Lotto C) **N. P.E.31/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento planivolumetrico del Lotto C non ancora realizzato con riduzione delle unità residenziali da 7 a 4, rilasciata il 17/10/2011 con il n. 4645 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Lotto C

Permesso di costruire in Sanatoria (opere in difformità al PdC 59/06 e succ. var) **N. P.E.40/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di muri di contenimento del terreno traslati rispetto alla posizione autorizzata, rilasciata il 08/03/2012 con il n. 1062 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

Permesso di costruire in variante al PdC 59/06 e succ. var **N. P.E.42/11**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edifici residenziali - Lotto C, rilasciata il 29/03/2012 con il n. 1389 di protocollo.

Per le opere in oggetto risulta rilasciata l'Autorizzazione Ambientale n.31/2011 del 17/10/2011.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 08/11/2008; BURL 11/03/2009, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale rado (art.5 d) - edifici residenziali attornati da ampi spazi verdi. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,27 mq/mq. Rapporto di copertura massimo: 25%; Superficie permeabile: 2/3 della superficie scoperta; Altezza massima: 2 piani, per gli edifici di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione (H max 7,50 m).. L'intero territorio del Comune di Valbrona è soggetto a tutela paesaggistica con vincolo apposto con D.M. del 20/09/1974. Nella tavola Vincoli e Classi di Sensibilità Paesistica PR 3A il terreno risulta in classe 1 media di Sensibilità e di classe 3a per Fattibilità con consistenti limitazioni.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione non risultano completate  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento delle opere da parte del concessionario con oneri e spese a suo carico

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN VALBRONA VIA SAN MICHELE 10, FRAZIONE VISINO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A



**terreno residenziale** a VALBRONA via San Michele 10, frazione Visino per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Terreno edificabile** facente parte del più ampio e recente (2006/2010) intervento residenziale denominato "Villaggio San Michele" composto da due lotti di fabbricati (A e B) già realizzati e di quello ancora da realizzare sul **lotto C** occupato dal terreno in questione, collocato ai piedi del monte Megna e circondato da ampi spazi verdi ed in parte boschivi.

Al complesso immobiliare si accede da Sud mediante cancello pedonale e carraio dalla via San Michele al n.10 dove è stato realizzato, come opera di urbanizzazione convenzionata, il parcheggio pubblico che è ancora in fase di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2012 (catasto terreni), sezione urbana VIS, qualita/classe ente urbano, superficie 2664, derivante da Tipo Mappale del 11.07.2011 - Pratica n.CO0208328 presentato l'08.07.2011 (n.208328.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada consortile detta di Pozzo, M.2011, corso d'acqua.
- foglio 4 particella 2012 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria F/1, consistenza 2664 mq, indirizzo catastale: via San Michele, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/07/2011 Pratica n. CO0209934 in atti dal 12/07/2011 ASSOCIAZIONE ELABORATO (n.86042.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: strada consortile detta di Pozzo, M.2011, corso d'acqua.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Percorrendo la strada interna al complesso che costeggia un corso d'acqua (Rio San Michele) sulla sinistra, si giunge al terreno posto sul medio declivio a Nord/Ovest rispetto alle due unità a schiera realizzate. A Nord il terreno confina con la strada consortile detta di Pozzo. Allo stato il terreno risulta ricoperto da vegetazione, arbusti ed alberi di media grandezza.

Il Permesso di Costruire per l'intero complesso immobiliare è del 2006; la variante del 2011 ne ha modificato la consistenza, per il solo lotto C in questione, portando la richiesta di edificazione da 7 a n.4 unità di villette a schiera. Il PdC rilasciato nel 2011 è scaduto.

Oggi, con il nuovo PGT, è possibile procedere con un'edificazione diretta senza convenzione presentando un nuovo progetto e pagando, per il costo di costruzione, la differenza degli oneri rispetto a quelli già versati (64.000,00 €); gli oneri urbanistici risultano già assolti dalla convenzione dell'intero complesso immobiliare che ha previsto allargamento stradale della via San Michele (con marciapiede) e la realizzazione del parcheggio (da completare a cura del concessionario – con proroga che scade a marzo del 2025 – garantita da fideiussione di 110.000,00 €).

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indice fondiario previsto per quest'area (ambito residenziale rado) dal PGT è di 0,27 mq/mq che per 2.664,00 mq corrispondono a circa 700 mq di superficie utile (n.7 villette da 100 mq).

Per valori unitari di vendita del nuovo di circa 2.100,00 €/mq ed una incidenza media del valore del terreno sul fabbricato del 18%, il valore unitario del terreno si calcola:

$2.100,00 \text{ €/mq} * 700 \text{ mq} * 0,18 / 2.664,00 \text{ mq} = 100,00 \text{ €/mq}$  che per confronto con terreni fabbricabili della zona appare un valore congruo.

Valore del terreno di  $2.664,00 \text{ mq} * 100,00 \text{ €/mq} = 266.400,00 \text{ €}$  arrotondato a 266.000,00 €

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>266.000,00</b>
-----------------	-------------------

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 266.000,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 266.000,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	266.000,00	266.000,00
				<b>266.000,00 €</b>	<b>266.000,00 €</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: **€. 266.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 13.300,00**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: **€. 252.700,00**

data 25/10/2024

il tecnico incaricato  
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico