



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Gardant Liberty Servicing Spa

DEBITORI:

GIUDICE:

Marco Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/9/2024

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO DE ANGELIS

CF:DNGLSN61T03G535N
con studio a COMO in VIA GIULIO CESARE 28

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Unità immobiliari in un vecchio edificio nel nucleo storico di Dasio nel comune di Valsolda (CO) in Via Garibaldi 4, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata catastalmente quanto a un terzo al signore ***** nato a ***** (CO), il ***** , quanto a un terzo alla signora ***** nata a ***** (CO), il ***** e quanto a un terzo alla signora ***** nata in ***** , c.f. ***** , così identificate al

Catasto Fabbricati:

- Sezione DAS, foglio 5, particella 974 subalterno 2 e particella 975 subalterno 1 (unità graffate), categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 86 (totale escluse aree scoperte mq. 84), rendita euro 291,28, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n.4 – Piani Terra e primo;

- Sezione DAS, foglio 5, particella 974 subalterno 1, categoria C2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 52,89, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n.4 – Piano Terra;

Catasto Terreni - foglio 9 - particella 974 – consistenza 70 centiare;

Catasto Terreni - foglio 9 - particella 975 – consistenza 50 centiare;

Da visura catastale i mappali terreni correlati sono infatti:

- il n. 974 – ente urbano di Ha. 0.00.70 e il n. 975 – ente urbano di Ha. 0.00.50 per la **particella nn. 974 subalterno 2 - 975 subalterno 1 graffati** ;

- il n. 974 – ente urbano di Ha. 0.00.70 per la **particella n. 974 subalterno 1**; essendo la particella 974 di CF costituita solo dai due subalterni oggetto del presente lotto, si intende compresa nel lotto medesimo anche la particella 974 di CT ed essendo la particella 975 di CF costituita da due subalterni (subb. 1-2 -facenti parte uno del Lotto 1 e uno del Lotto 2 della presente procedura) si intende compresa nel presente lotto la proporzionale quota di comproprietà nella particella 975 di CT.

Coerenze delle unità immobiliari : Vedi estratto mappa e planimetrie catastali.

L'intestazione catastale non è evidentemente aggiornata con gli atti.

La signora *** è deceduta il 25 novembre 2016.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie catastale complessiva dell'unità abitativa : vedi anche dettaglio riportato nel paragrafo 9 - valutazione	86,00 m²
Superficie catastale complessiva dell'unità accessoria : vedi anche dettaglio riportato nel paragrafo 9 - valutazione	24,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data della valutazione:	27/9/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, effettuato il 14 maggio 2024 insieme al Custode Giudiziario Avvocato Veronica Liviero, l'appartamento risultava abitato dal signore *****.
Anche la seconda unità immobiliare accessoria che compone questo lotto è a disposizione del signore *****.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione e alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite da Netti Snc e consegnate il 19 settembre 2024.

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE 26183/6339 (6.10.2010) - IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca VOLONTARIA derivante dal mutuo a favore del Credito Bergamasco del 29/9/2010 e a carico di ***** per 98.215,20 euro di capitale e un totale (ipoteca) pari a 196.934,00 euro

ISCRIZIONE 26184/6340 (6.10.2010) - IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca VOLONTARIA derivante dal mutuo fondiario a favore del Credito Bergamasco del 29/9/2010 e a carico di *****per 60.000,00 euro di capitale e un totale (ipoteca)pari a 120.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE 1819/1393 (23.1.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 20.12.2023 rep.5129 dal Tribunale di Como a favore del Banco BPM Spa e a carico di *****

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 degli immobili	Non sono state fornite dagli esecutati
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non esiste alcuna forma di condominio
Millesimi condominiali:	Ut supra
Ulteriori avvertenze:	Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione e alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite da Netti Snc e consegnate il 19 settembre 2024.

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Risultano gli esecutati *****, *****, ***** in forza della SUCCESSIONE a *****, nato a Dasio Valsolda il 26.08.1916, deceduto il 01.09.1983 (dichiarazione di successione registrata a Menaggio il 05.04.1984 n. 37 vol. 595 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 04.09.1984 nn. 13714/10954).

Il compendio immobiliare costituito dalle **particelle 307-309** di complessivi Ha. 0.01.20 Comune di VALSOLDA – cens. DASIO risulta devoluto, in forza di legge, in parti uguali a favore di *****, *****, *****

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ per tutti trascritta a Como il 12.02.2024 nn. 3814/2961; si dà atto che nella nota di trascrizione***** risulta nato a Desio mentre

nell'atto precedente e nelle dichiarazioni di successione riportate al ventennio e periodo precedente risulta nato a Dasio o Dasio-Valsolda.

In seguito risulta trascritto a Como il 02.05.2023 nn. 12615/9233 – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' - in forza di atto giudiziario 31.01.2023 n. 1421 Tribunale di Como a carico di ***** , ***** , *****

avente ad oggetto la quota di un terzo dei beni in VALSOLDA:

CF sez. urb. DAS - fg 5, particelle nn. 974 sub. 1, 974 sub. 2 975 sub. 1 graffati, 975 sub. 2
CT sezione DASIO particelle 974 di Ha. 0.00.70, 975 di Ha. 0.00.50

Il titolo oggetto di trascrizione è un verbale di udienza RG n. 1421/2022 del 31.01.2023 con cui il Giudice dott. Bertolini dà atto che sono comparsi:

-per il ricorrente avv. Paradiso;

- il chiamato all'eredità ***** e la chiamata all'eredità *****.

La signora ***** , ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità relitta di ***** , cittadina italiana, deceduta in ***** ed ha sottoscritto il verbale.

Il Giudice dott. Bertolini ha dichiarato estinto il procedimento.

Nell'atto di pignoramento è precisato che *** ha perso il diritto di accettare l'eredità, stante l'infruttuoso decorso del termine concesso dal Giudice.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Va premesso che le unità soggette al pignoramento ed oggetto della stima sono porzioni di un fabbricato appartenente al nucleo abitato storico della frazione di Dasio in adiacenza ad un vecchio complesso, abbandonato ormai da decenni utilizzato come caserma della Guardia di Finanza. Il fabbricato è risalente con ogni probabilità quantomeno al XIX secolo.

Le pratiche edilizie riguardanti le unità in questione rintracciate - in seguito al deposito dell'istanza di accesso agli atti effettuato dal sottoscritto - dall'ufficio tecnico nell'archivio comunale sono le seguenti:

- Pratica Edilizia n. 500 Licenza Edilizia rilasciata a ***** dal Sindaco di Valsolda il 25/1/1974 per il rifacimento della copertura del rustico esistente.

- Autorizzazione Paesaggistica n. 47/2006 rilasciata il 12/9/2006 e successivo Permesso di costruire n. 50/2006 rilasciato il 7/11/2006 al signore ***** per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in Via Garibaldi 4

- DIA per il completamento delle opere di cui all'A.P. n. 47/2006 e al PdC n. 50/2006 presentata dal signore ***** il 13/6/2010 al n. di protocollo 2058

-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Rif. Piano di Governo del Territorio vigente in forza della specifica delibera del Consiglio Comunale l'immobile ricade nell'ambito del tessuto urbano consolidato definito "Nucleo di antica formazione". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi estratto NTA parte integrante del PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7 .

L'unità immobiliare principale, dotata di un'ampia cantina e di due piccole cantinette al piano terra, è sostanzialmente conforme alla rappresentazione fatta nella planimetria catastale e purtroppo non è stata interessata da alcun intervento tra quelli previsti nel progetto assentito col rilascio del PdC 2006. La seconda unità che compone il lotto corrisponde, grosso modo, anch'essa alla rappresentazione fatta nella planimetria catastale ed è stata interessata solo da interventi preliminari a quelli previsti nel progetto assentito col rilascio del PdC 2006.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7 .

Le due unità immobiliari sono sostanzialmente conformi alla rappresentazione fatta nella planimetria catastale. L'altezza netta dei locali al primo piano varia da 253 a 265 cm. Vedi quanto precisato nel paragrafo 8.1.

BENI A DASIO - COMUNE DI VALSOLDA

VIA GARIBALDI 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel nucleo storico della piccola frazione di Dasio, la più alta ed isolata del comune di Valsolda a circa 600 metri di quota, raggiungibile dalla strada che sale dalla litoranea che costeggia il Ceresio e che collega Porlezza con la dogana italo-svizzera di Oria; le zone limitrofe sono a verde, boscate o a destinazione agricola. Il traffico nella zona è locale e l'edificio è prospiciente un parcheggio pubblico antistante la chiesa.

Sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda (San Mamete)

farmacia presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda

municipio nel centro abitato principale del comune di Valsolda (San Mamete)

negozi al dettaglio presenti nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola elementare presenti nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola per l'infanzia presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola media inferiore nel comune di Porlezza

spazi a verde

COLLEGAMENTI

aeroporto più prossimo distante circa 22 km (Lugano Agno)

autobus distante circa 0,5 km

autostrada distante 18 km (Lugano)

ferrovia distante 17 km (Lugano)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nei paragrafi 1., 3., 7., 8.

Sinteticamente si può affermare con certezza che le condizioni di manutenzione dell'immobile sono in generale, sia esternamente che internamente, decisamente precarie. L'unità immobiliare principale, dotata tra l'altro di un'ampia cantina al piano terra, risale, come l'intero edificio e il nucleo di cui fa parte, ai secoli scorsi e, anche se è stata abitata costantemente sino ad oggi, non è stata oggetto nel tempo di

alcun apprezzabile intervento di adeguamento energetico, impiantistico e strutturale e di miglioramento tipologico-edilizio riguardo le finiture.

I lavori di ristrutturazione assentiti col rilascio nel 2006 del permesso di costruire citato, dopo il loro formale inizio, non sono infatti purtroppo proseguiti e la situazione complessiva dell'immobile da allora appare ulteriormente peggiorata.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione : *a corpo*.

Valore catastale 975/1 : € 36.701,28 Superficie Catastale 86 mq
Valore catastale 974/1 : € 6.664,14 Superficie Catastale 24 mq
Valore catastale Lotto 1: € 43.365,42

Per maggiore precisione di seguito viene fornito un dettaglio delle superfici nette desunte dalla documentazione acquisita durante le operazioni peritali.

In particolare dagli elaborati grafici della pratica edilizia del 2006 risulta quanto segue:
975/1

Piano Terra Cantine Superficie netta 36,60 mq

Piano Primo composto da ingresso, tre camere, soggiorno/cucina, servizio igienico

Superficie netta 52,05 mq

Superficie netta balcone 4,75 mq

974/1

Piano Terra "Cantina" Superficie netta 16,45 mq

Piano Terra "Corte" Superficie netta 40,83 mq

(in cui sono stati eseguiti alcuni interventi preliminari alla realizzazione della cucina e del bagno previsti dal PdC del 2006)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di stima/ (1000/1000 di piena proprietà): €. 49.500,00

Valore di stima (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 49.500,00

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico del Comune di Valsolda, agenzie e imprese di costruzioni operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il
- 1 valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo
- 1 svolgimento della professione;
- 1 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;

Spese tecniche di regolarizzazione delle difformità catastali-edilizie attuali :

Valore di stima dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.500,00**

trova:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 7.425,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.075,00**

Arrotondabile a €. 42.000,00

Como, 27 settembre 2024

Il Tecnico Incaricato
Alessandro De Angelis

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Unità immobiliare in un vecchio edificio nel nucleo storico di Dasio nel comune di Valsolda (CO) Via Garibaldi 4, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata catastalmente quanto a un terzo al signore ***** , nato *****(CO), quanto a un terzo alla signora ***** nata a *****(CO), ***** e quanto a un terzo alla signora ***** nata in ***** , ***** , così identificata al

Catasto Fabbricati:

Sezione DAS - foglio 5 - particella 975 – subalterno 2 - natura A3 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale totale mq. 90 (totale escluse aree scoperte mq. 89)- rendita euro 185,92 - indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n.4 – Piano 1,2,3 ;

Coerenze: Vedi estratto mappa e planimetria catastale

L'intestazione catastale non è evidentemente aggiornata con gli atti

La signora *** è deceduta il 25 novembre 2016.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie catastale complessiva dell'unità : **90,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

Data della valutazione: **27/9/24**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 14 maggio 2024 insieme al Custode Giudiziario Avvocato Veronica Liviero, l'unità immobiliare risultava nella disponibilità del signore ***** e della signora ***** e non era in condizioni di abitabilità.

Difatti i lavori iniziati in forza del Permesso di Costruire conseguito nel 2006, titolo di cui si renderà conto nel prosieguo della relazione e di cui si fornisce abbondante documentazione in allegato, non sono poi stati sviluppati e terminati. Risulta realizzata unicamente la copertura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione e alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite dall'esperto visurista Netti Snc e consegnate il 19 settembre 2024.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE 26183/6339 (6.10.2010) - IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca VOLONTARIA derivante dal mutuo a favore del Credito Bergamasco del 29/9/2010 e a carico di ***** ***** ***** per 98.215,20 euro di capitale, per un totale (ipoteca) pari a 196.934,00 euro

ISCRIZIONE 26184/6340 (6.10.2010) - IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca VOLONTARIA derivante dal mutuo fondiario a favore del Credito Bergamasco del 29/9/2010 e a carico di ***** , ***** , ***** per 60.000,00 euro di capitale, per un totale (ipoteca) pari a 120.000,00 euro

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE 1819/1393 (23.1.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 20.12.2023 rep.5129 dal Tribunale di Como a favore del Banco BPM Spa e a carico di ***** ***** *****

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili	Non sono state fornite dagli esegutati
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non esiste alcuna forma di condominio
Millesimi condominiali:	
Ulteriori avvertenze:	Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione e alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite dall'esperto visurista Netti Snc e consegnate il 19 settembre 2024.

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Risultano gli esegutati ***** e la signora ***** in forza di SUCCESSIONE a ***** , nato a Dasio Valsolda il 26.08.1916, deceduto il 01.09.1983 (dichiarazione di successione registrata a Menaggio il 05.04.1984 n. 37 vol. 595 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 04.09.1984 nn. 13714/10954).

Il compendio immobiliare costituito dalle particelle 307-309 di complessivi Ha. 0.01.20 Comune di VALSOLDA – cens. DASIO risulta devoluto, in forza di legge, in parti uguali a favore di ***** , nata in ***** , ***** nato a ***** , ***** nata a ***** , ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ per tutti trascritta a Como il 12.02.2024 nn. 3814/2961; si dà atto che nella nota di trascrizione ***** risulta nato a Desio mentre nell'atto precedente e nelle dichiarazioni di successione riportate al ventennio e periodo precedente risulta nato a Dasio o Dasio-Valsolda.

In seguito risulta trascritto a Como il 02.05.2023 nn. 12615/9233 – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' - in forza di atto giudiziario 31.01.2023 n. 1421 Tribunale di Como a carico di ***** , nata in ***** , c.f. ***** deceduta il ***** a favore di * * * * , nata a ***** , c.f. *****

avente ad oggetto la quota di un terzo dei beni in VALSOLDA:

CF sez. urb. DAS fg 5, particelle nn. 974 sub. 1, 974 sub. 2 975 sub. 1 graffati, 975 sub. 2

CT sezione DASIO particelle 974 di Ha. 0.00.70, 975 di Ha. 0.00.50

Il titolo oggetto di trascrizione è un verbale di udienza RG n. 1421/2022 del 31.01.2023

con cui il Giudice dott. Bertollini dà atto che sono comparsi:

-per il ricorrente avv. Paradiso;

- il chiamato all'eredità Emilio Venini e la chiamata all'eredità Rosalinda Venini.

La signora ***** , nata a ***** , ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità relitta di ***** , nata in ***** , c.f. ***** , cittadina italiana, deceduta in ***** ed ha sottoscritto il verbale.

Il Giudice dott. Bertollini ha dichiarato estinto il procedimento.

Nell'atto di pignoramento è precisato che *** ha perso il diritto di accettare l'eredità, stante l'infruttuoso decorso del termine concesso dal Giudice.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Va premesso che le unità soggette al pignoramento ed oggetto della stima appartengono al nucleo abitato storico della frazione di Dasio in adiacenza ad un vecchio complesso, abbandonato da decenni utilizzato come caserma della Guardia di Finanza, e pertanto sono risalenti con ogni probabilità quantomeno al XIX secolo.

Le pratiche edilizie riguardanti le unità in questione reperite, dopo l'istanza di accesso agli atti, dall'ufficio tecnico nell'archivio comunale sono le seguenti:

- Pratica Edilizia n. 500 Licenza Edilizia intestata/rilasciata a ***** dal Sindaco di Valsolda il 25/1/1974 per il rifacimento della copertura del rustico esistente.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 47/2006 rilasciata il 12/9/2006 e successivo Permesso di costruire n. 50/2006 rilasciato il 7/11/2006 al signore ***** per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in Via Garibaldi 4
- DIA per il completamento delle opere di cui all'A.P. n. 47/2006 e al PdC n. 50/2006 presentata dal signore ***** il 13/6/2010 al n. di protocollo 2058

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Rif. Piano di Governo del Territorio vigente in forza della specifica delibera del Consiglio Comunale l'immobile ricade nell'ambito del tessuto urbano consolidato definito "Nucleo di antica formazione". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi estratto NTA parte integrante del PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7 . L'unità avrebbe dovuto essere oggetto dei lavori di ristrutturazione assentiti col rilascio del PdC del 2006 che sono stati eseguiti solo in minima parte. Risultano eseguiti solamente gli interventi sulla copertura. Attualmente l'unità non è abitabile.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7 .

L'unità immobiliare principale è sostanzialmente conforme alla rappresentazione fatta nella planimetria catastale e non è stata interessata da alcun intervento tra quelli previsti nel progetto assentito col rilascio del PdC 2006. L'altezza netta dei locali al secondo piano allo stato attuale varia da 237 a 334 cm sotto travetto.

BENI A DASIO COMUNE DI VALSOLDA

VIA GARIBALDI 4

I beni sono ubicati nel nucleo storico della piccola frazione di Dasio, la più alta ed isolata del comune di Valsolda a circa 600 metri di quota, raggiungibile dalla strada che sale dalla litoranea che costeggia il Ceresio e che collega Porlezza con la dogana italo-svizzera di Oria; le zone limitrofe sono a verde, boscate o a destinazione agricola. Il traffico nella zona è locale e l'edificio è prospiciente un parcheggio pubblico antistante la chiesa. Sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

biblioteca presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda (San Mamete)

farmacia presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda (San Mamete)

municipio presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda

negozi al dettaglio presenti nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola elementare presenti nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola per l'infanzia presente nel centro abitato principale del comune di Valsolda

scuola media inferiore nel comune di Porlezza

spazi verde

COLLEGAMENTI

aeroporto più prossimo distante circa 22 km (Lugano Agno)

autobus distante circa 0,5 km

autostrada distante 18 km (Lugano)

ferrovia distante 17 km (Lugano)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nei paragrafi 1., 3., 7., 8.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore catastale Lotto 2: € 27.525,96 Superficie Catastale 90 mq

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione :
a corpo.

Per maggiore precisione di seguito viene fornito comunque un dettaglio delle superfici nette desunte dalla documentazione acquisita durante le operazioni peritali.

In particolare dagli elaborati grafici della pratica edilizia del 2006 risulta quanto segue:

Piano Secondo composto da ingresso, due camere, soggiorno/cucina, servizio igienico	Superficie netta	42,95 mq
	Superficie netta balconi	2,95 mq

Piano Terzo-sottotetto Solaio Superficie netta 20,15 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di stima (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

Valore di stima (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico del Comune di Valsolda, agenzie e imprese di costruzioni operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate

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;

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali attuali :

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale

e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 4.050,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.950,00**

Arrotondabile a €.23.000,00

Como, 27 settembre 2024

Il Tecnico Incaricato
Alessandro De Angelis