

TRIBUNALE DI COMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

******Dato oscurato******

N. Gen. Rep. **112/2023**

Giudice: **Dott. Luciano Pietro Aliquò**

ELABORATO PERITALE - LOTTO 001-

*Tecnico incaricato: Arch. Alessandro Maino
iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Como al N. 1862
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085
C.F. MNALSN69L11C933A- P.Iva 02670980131*

*con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma, 68
cellulare: 348 0826050
e-mail: alessandro.maino2@gmail.com*



**Beni in Comune di Carugo (CO)
Via Armando Diaz n. 33
Lotto 001**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, nel vetusto fabbricato in Via Diaz, di fatiscente fabbricato e fatiscente deposito/fienile, siti nel Comune Carugo (CO), Via Armando Diaz n. 33.

Al Catasto Fabbricati, Comune di Carugo (CO) (Codice: B851)

Fabbricato identificato al:

- foglio 9 - **mappale 48** - categoria A/3 – piano T-1 - classe 3 - consistenza 4 vani - superficie catastale 84 mq totale escluse aree scoperte 82 mq – rendita Euro 258,23 (dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.713 del 27.2.2003, fg.9 (logico) fg.9 (reale) con: mapp.48 are 00.30 ente urbano con diritto alla corte ed andito mapp.351 sul quale insiste fabbricato per civile abitazione composto da cucina al piano terra; locale con balcone al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.30389 del 7.11.2012 (a variazione fg.7 mapp.48 già scheda nr.6677 del 2.5.2003 a parte del mapp.48) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con: mapp.48 – PT,1 - A/3 - cl.3 - v.4 - €.258,23.

Fabbricato deposito/fienile al:

- foglio 9 - **mappale 4274** - categoria C/2 – piano T-1 - classe 2 - consistenza 49 mq - superficie catastale 72 mq – rendita Euro 68,33 (dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

-Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.719 del 27.2.2003, fg.9 (logico) fg.9 (reale) con: mapp.4274 are 00.30 ente urbano (ex mapp.346) sul quale insiste fabbricato composto da locale uso deposito al piano terra con sovrastante fienile al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.30282 del 6.11.2012 (a variazione fg.7 mapp.4274 già scheda di nuova costruzione nr.1032 del 18.4.2003) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con: mapp.4274 – PT,1 - C/2 - cl.2 – mq.49 - €.68,33

Intestati a:

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

COERENZE:

- In un sol corpo, come indicate nell'atto vendita nn. 74914/10718 Dott. Giacomo Milioti, Notaio in Milano:

- **appartamento:** altra unità, Via Diaz, enti comuni per due lati;

- **deposito e fienile:** enti comuni, particelle 1169 e 1348, corte comune alla particella 351, vano scala comune, enti comuni alla particella 345.



- Come riportato nell'atto di divisione n. 135775/30143 del 18/02/2005 – Notaio G. Manfredi di Cantù:
- **coerenze dell'alloggio al mappale 48** in corpo unico:
a Nord dapprima il ballatoio a parte del mappale 4275 indi, a muro divisorio comune, alloggio al mappale 4275 ad est la comunale Via Diaz, a sud l'andito di ingresso comune al mappale 351 e ad ovest la corte comune con altri al mappale 351, con accesso dalla comunale Via Diaz attraverso l'andito e la corte comuni citati in coerenza indi mediante il vano scala attraverso il ballatoio a parte del mappale 4275, ente quest'ultimo che, pertanto, è gravato dalla corrispondente servitù di passo pedonale a favore dell'alloggio qui assegnato, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile;
- **coerenze del deposito con soprastante fienile al mappale 4274** in un unico corpo:
a Nord, a muri divisori comuni, proprietà di terzi ai mappali 1169 et 1348, ad Est la corte comune con altri mappali 351, a Sud il vano scala comune e ad Ovest, a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 345.

ACCESSI: Da Via Armando Diaz n. 33

NOTA: Così come indicato nell'atto di vendita nn. 74914/10718 Dott. Giacomo Milioti, Notaio in Milano, all'art 3:

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto ed accetta la servitù di passaggio sul balcone individuato in grigio retinato nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al citato atto notaio C, Munafò del 12 dicembre 2007 rep. N. 14007/5829 a favore della particella 48.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

A seguito del sopralluogo eseguito dallo scrivente nella data del **04/09/2023** e **26/10/2023**, presa visione dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si descrive quanto segue. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata sono due immobili e riguardano una porzione di fabbricato da cielo a terra, accatastata come unità immobiliare di tipo residenziale, e un'unità immobiliare, sempre da cielo a terra, adibita a deposito e fienile. Entrambe le unità immobiliari si sviluppano su due piani (terra e primo). I fabbricati sono ubicati all'interno del centro storico del comune di Carugo (CO) e sono posti di un complesso a corte, accessibili dal cortile comune che ha l'ingresso dalla Via Diaz.

L'unità immobiliare al mappale 48, che dalla scheda planimetrica catastale è composta da un locale cucina al piano terra e da un locale camera al piano primo, si presenta in pessime condizioni, in forte degrado e in totale abbandono. Esternamente le facciate sono degradate, vi è un distacco disomogeneo dell'intonaco dal supporto sottostante lasciando così a vista, a macchia di leopardo, la muratura in pietra e mattoni. La maggior parte delle aperture del fabbricato (finestre e portefinestre) sono mancanti di serramenti e quelle restanti sono alquanto vetuste e degradate. Vi è la presenza di diverse lastre in fibrocemento all'interno del fabbricato. La copertura, in origine a due falde, oggi è mancante di una falda e quella esistente presenta, sottostante il manto di copertura, delle onduline sottocoppo in fibro-amianto. La copertura è in pessime condizioni e la capriata che la sorregge è deteriorata.

L'unità immobiliare è stata oggetto di opere edilizie, interventi edili per la sistemazione generale dell'unità, non completate.

L'unità immobiliare al mappale 4274, che dalla scheda planimetrica catastale è composta da un locale deposito al piano terra e da un locale fienile al piano primo, si presenta vetusta e in condizioni pessime.

Nei locali delle due unità immobiliari vi sono depositati cumuli di materiale vario e di risulta, calcinacci, detriti, rifiuti, sedimenti di guano per la presenza di volatili (piccioni) e lastre di onduline, tipo sottocoppo, in fibro-amianto.



2 Caratteristiche descrittive sommarie dei manufatti.

Per mappale 48, essendo stato oggetto di un intervento edilizio non concluso, si rimanda alle fotografie presenti nel fascicolo fotografico allegato alla presente relazione.

Per il mappale 4274, anch'esso rappresentato fotograficamente nel fascicolo accluso alla presente relazione, si espone:

- piano terra – deposito. *Serramenti* non presenti solo grata in ferro con soprastante pannello ligneo, *ingresso* porta vetusta e fatiscente in legno a due ante; *pavimentazione* sottofondo di cemento e terra; *solaio* con putrelle e mattoni; *intonacatura* degradata e mancante su diverse porzioni di superficie; nessuna presenza visiva di impianti;

- piano primo – fienile. *Serramenti* non presenti; *ingresso* porta vetusta e fatiscente in legno a un'anta; *pavimentazione* sottofondo di cemento; tetto in legno a vista degradato con soprastante copertura in tegole (coppo) a vista degradata; muratura perimetrale in mattoni/pietra con intonacatura rinzafo deteriorata; nessuna presenza visiva di impianti.

Per le condizioni in cui versano le unità immobiliari, dopo aver comunicato al Custode Giudiziario la necessità di un intervento tecnico da parte di un ingegnere strutturista e di un'impresa edile al fine di visionare il fabbricato, valutare in dettaglio le condizioni in cui grava, la messa in sicurezza e i rispettivi costi, si è eseguito un sopralluogo presso gli immobili alla presenza anche dell'ingegnere strutturista e dell'impresa edile.

Le unità immobiliari necessitano opere urgenti di messa in sicurezza (mappale 48 e mappale 4274) consistenti, in generale, nel posizionamento di strutture di sostegno al fine di assicurare stabilità alle falde di copertura.

Caratteristiche zona: centrale, traffico locale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3 STATO DI POSSESSO:

La porzione di fabbricato risulta, alla data del sopralluogo, libera.

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 e spese della procedura

A tutto il **03/11/2023** (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si allega la relazione al presente elaborato) i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità:

4.2.1. *Iscrizioni:nessuna*

- **ISC.44012/9462 (14.12.2007) - MUTUO EDILIZIO**

Atto in data 12.12.2007 rep.14008/5830 Notaio Carlo Munafò di Saronno con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore **** Dato Oscurato ****

Dato oscurato a carico della società "Cami srl/Monza" per €.270.000,00 di cui €.180.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo edilizio. (durata 16 anni).

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si rileva a margine la seguente formalità:

ANN.10046/1559 (16.4.2010).

Atto in data 18.3.2010 rep.74913/10717 Notaio Giacomo Milioti di Milano con il quale viene stipulato quanto segue:

- riduzione somma iscritta da €.180.000,00 a €.68.000,00.



4.2.2. *Pignoramenti:*

- **TRA.14833/10895 (22.5.2023) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 11.4.2023 rep.1320 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (25.1.64)
Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia e catastale*

Difformità tra reale, catastale e amministrativa.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Carugo (CO) non sono emersi riferimenti progettuali originari che possano testimoniare della consistenza primitiva degli immobili rispetto alla loro situazione reale. Le schede planimetriche catastali ne danno indicativamente, nella loro generalità grafica, una consistenza. Dal sopralluogo è stato rilevato un intervento edilizio, sul mappale "48", non concluso (vedere foto allegate in fascicolo separato). Per le condizioni pessime e di abbandono in cui ricade l'unità immobiliare al mappale "48", si rende necessario, a parere del sottoscritto, un radicale intervento edilizio. Non si è a conoscenza di eventuali oneri sulle lavorazioni eseguite.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I provvedimenti di cui ai D.G.R. 3868 del 17 Luglio 2015 e D.G.R. n. 224 del 18 Gennaio 2016 hanno definitivamente chiarito che le procedure esecutive individuali e quelle concorsuali sono esonerate sia dall'obbligo di dotazione che di allegazione dell'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali e precedenti proprietari.*

A tutto il **03/11/2023** (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si allega la relazione al presente elaborato) i beni oggetto dell'ispezione risultano di proprietà dei suddetti proprietari così come si evince dalla seguente cronistoria:

- **TRA.9009/7507 (24.8.70)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.31 vol.187 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [REDACTED] (15.1.26), [REDACTED] (25.12.27), [REDACTED] (13.7.30), [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (14.10.35) e E [REDACTED] (6.11.41) per la proprietà e di [REDACTED] (7.7.1900) per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in CARUGO e precisamente.

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

- mapp.48
- mapp.346

- **TRA.24014/17694 (2.8.2023)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] (6.4.33) e [REDACTED] (6.11.41) e a carico di E [REDACTED] (27.9.1898, m.29.9.68) relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

AVVERTENZA: Si precisa che T [REDACTED] (7.7.1900) è deceduta in data 9.3.81.



- **TRA.4898/3506 (21.3.87)**

Successione di [REDACTED] (25.12.27,m.14.12.85) denuncia nr.35 vol.320 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di E [REDACTED] (15.1.26), [REDACTED] (13.7.30), [REDACTED] (6.4.33), E [REDACTED] (14.10.35) e [REDACTED] (6.11.41) per quota 1/5 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per l'errata quota 1/5 di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

- mapp.48 are 00.30 f.r.
- mapp.346 are 00.30.

- **TRA.24015/17695 (2.8.2023)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore E [REDACTED] (6.4.33) e [REDACTED] (6.11.41) e a carico di E [REDACTED] (25.12.27,m.14.12.85) relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

- **TRA.9556/6805 (30.5.88)**

Successione di [REDACTED] (13.7.30,m.3.1.87) denuncia nr.49 vol.331 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [REDACTED] (15.1.26), [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (14.10.35) e E [REDACTED] (6.11.41) per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per l'errata quota 6/25 di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

- mapp.48 are 00.30 f.r.
- mapp.346 are 00.30

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 con:

- mapp.48 – PT – A/6 – cl.1 – v.2.

- **TRA.24239/17865 (3.8.2023)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] (6.4.33) e [REDACTED] (6.11.41) e a carico di [REDACTED] (13.7.30,m.3.1.87) relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

- **TRA.7767/5646 (9.5.94)**

Successione di [REDACTED] (15.1.26,m.25.3.90) denunciata in data 24.9.90 nr.81 vol.256 U.R. di Monza devoluta per legge a favore di [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (14.10.35) e E [REDACTED] (6.11.41) per quota 1/3 ciascuno piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota l'errata quota 1/10 di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

- mapp.48 are 00.30 f.r.
- mapp.346 are 00.30

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 con:

- mapp.48 – PT – A/6 – cl.1 – v.2

- **TRA.24017/17697 (2.8.2023)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] (6.4.33) e [REDACTED] (6.11.41) e a carico di E [REDACTED] (15.1.26,m.25.3.90) relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.



- **TRA.6730/4944 (9.4.97)**

Successione di [REDACTED] (14.10.35,m.22.3.94) denunciata in data 9.4.96 nr.49 vol.610 U.R. di Desio devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale rep.144802 Notaio Sala di Milano a favore di [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (6.11.41), E [REDACTED] (10.2.78), [REDACTED] (12.11.79) e [REDACTED] (6.2.82) per quota 1/5 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

- mapp.48 are 00.30 f.r.

- mapp.346 are 00.30

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 con:

- mapp.48 – PT – A/6 – cl.1 – v.2

- **TRA.24019/17699 (2.8.2023)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (6.11.41), [REDACTED] (10.2.78), [REDACTED] (12.11.79) e [REDACTED] (6.2.82) e a carico di [REDACTED] (14.10.35,m.22.3.94) relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

- **TRA.29718/16506 (27.9.2003)**

Atto in data 10.9.2003 rep.133508/28806 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù con il quale E [REDACTED] (6.4.33), [REDACTED] (6.11.41), [REDACTED] (10.2.78), [REDACTED] (12.11.79) e [REDACTED] (6.2.82) – per tutti bene personale – addivengono a stralcio divisionale.

Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.9 con:

- mapp.48 – PT,1 – A/3 – v.4

- mapp.4274 – PT,1 – C/2 – mq.49.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, per €.80.000,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.8175/5173 (11.3.2005)**

Atto in data 18.2.2005 rep.135775/30143 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante rettifica alla TRA.29718/16506 del 27.9.2003 con il quale E [REDACTED] (6.4.33), E [REDACTED] (6.11.41), [REDACTED] (10.2.78), [REDACTED] (12.11.79) e [REDACTED] (6.2.82) – per tutti bene personale – addivengono a stralcio divisionale.

Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in CARUGO e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.9 con:

- mapp.48 – PT,1 – A/3 – v.4

- mapp.4274 – PT,1 – C/2 – mq.49.

- **TRA.44011/26731 (14.12.2007)**

Atto in data 12.12.2007 rep.14007/5829 Notaio Carlo Munafò di Saronno con il quale E [REDACTED] (6.4.33) – bene personale – vende alla società [REDACTED] immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

- Fabbricato per civile abitazione composto da cucina al piano terra; locale con balcone al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 con:

mapp.48 – PT,1 - A/3 - cl.3 - v.4

- Fabbricato composto da locale uso deposito al piano terra con sovrastante fienile al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 con:

mapp.4274 – PT,1 - C/2 - cl.2 – mq.49.



AVVERTENZA: Si precisa in atto che a favore dell'unità identificata dal mapp.48 esiste servitù di passaggio sul balcone individuato in grigio retinato nella planimetria allegata.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.77.000,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.8983/5303 (6.4.2010)**

Atto in data 18.3.2010 rep.74914/10718 Notaio Giacomo Milioti di Milano con il quale la società "S. S. S. S. S." vende a N. (25.1.64) – coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

- Fabbricato per civile abitazione composto da cucina al piano terra; locale con balcone al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 con:

mapp.48 – PT,1 - A/3 - cl.3 - v.4.

- Fabbricato composto da locale uso deposito al piano terra con sovrastante fienile al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 con:

mapp.4274 – PT,1 - C/2 - cl.2 – mq.49

AVVERTENZA: Si precisa in atto che a favore dell'unità identificata dal mapp.48 esiste servitù di passaggio sul balcone individuato in grigio retinato nella planimetria allegata

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.68.000,00 mediante accollo garantito da ISC.44012/9462 del 14.1.2007 di cui al seguito.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Carugo (CO) non sono emersi riferimenti progettuali originari che possano testimoniare della consistenza primitiva dell'immobile.

Le pratiche rinvenute e sottoposte al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico sono le seguenti:

- CIL n. 84/2014 del 14/07/2014 – realizzazione locale bagno al primo piano mediante costruzione di tavolato e relativa porta di accesso – costruzione scala a chiocciola in legno interna al fine di porre in comunicazione il piano terreno con il piano primo – revisione ed integrazione degli impianti idrico ed elettrico – sostituzione totale pavimenti nonché dei serramenti esterni con posa in legno + vetro camera – tinteggiatura e finiture varie.
- SCIA n. 97/2014 del 07/08/2014 – variante alla P.E. 84/2014 – modifica della scala interna e sostituzione della copertura.
- missiva del 05/07/2017 – Dichiarazione sullo stato dei lavori (sospensione lavori l'11/09/2014 e chiusura lavori in data 05/07/2017 con opere non completate).

Descrizione: **unità immobiliari** di cui ai punti **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000, nel vetusto fabbricato in Via Diaz, di fatiscante appartamento ad uso abitazione e del deposito e del fienile siti nel Comune Carugo (CO), Via Armando Diaz n. 33.

Al Catasto Fabbricati, Comune di Carugo (CO) (Codice: B851)

Fabbricato identificato al:

- foglio 9 - **mappale 48** - categoria A/3 – piano T-1 - classe 3 - consistenza 4 vani - superficie catastale 84 mq totale escluse aree scoperte 82 mq – rendita Euro 258,23 (dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.713 del 27.2.2003, fg.9 (logico) fg.9 (reale) con: mapp.48 are 00.30 ente urbano con diritto alla corte ed andito mapp.351 sul quale insiste fabbricato per civile abitazione composto da cucina al piano



terra; locale con balcone al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.30389 del 7.11.2012 (a variazione fg.7 mapp.48 già scheda nr.6677 del 2.5.2003 a parte del mapp.48) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con: mapp.48 – PT,1 - A/3 - cl.3 - v.4 - €.258,23.

Fabbricato deposito/fienile al:

- foglio 9 - **mappale 4274** - categoria C/2 – piano T-1 - classe 2 - consistenza 49 mq - superficie catastale 72 mq – rendita Euro 68,33 (dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in CARUGO in Via Armando Diaz nr.18 e precisamente:

-Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.719 del 27.2.2003, fg.9 (logico) fg.9 (reale) con: mapp.4274 are 00.30 ente urbano (ex mapp.346) sul quale insiste fabbricato composto da locale uso deposito al piano terra con sovrastante fienile al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.30282 del 6.11.2012 (a variazione fg.7 mapp.4274 già scheda di nuova costruzione nr.1032 del 18.4.2003) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con: mapp.4274 – PT,1 - C/2 - cl.2 – mq.49 - €.68,33

Intestati a:

[REDACTED]
per la piena proprietà in regime di separazione dei beni

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

COERENZE:

- In un sol corpo, come indicate nell'atto vendita nn. 74914/10718 Dott. Giacomo Milioti, Notaio in Milano:

- **appartamento:** altra unità, Via Diaz, enti comuni per due lati;

- **deposito e fienile:** enti comuni, particelle 1169 e 1348, corte comune alla particella 351, vano scala comune, enti comuni alla particella 345.

- Come riportato nell'atto di divisione n. 135775/30143 del 18/02/2005 – Notaio G. Manfredi di Cantù:

- **coerenze dell'alloggio al mappale 48** in corpo unico:

a Nord dapprima il ballatoio a parte del mappale 4275 indi, a muro divisorio comune, alloggio al mappale 4275 ad est la comunale Via Diaz, a sud l'andito di ingresso comune al mappale 351 e ad ovest la corte comune con altri al mappale 351, con accesso dalla comunale Via Diaz attraverso l'andito e la corte comuni citati in coerenza indi mediante il vano scala attraverso il ballatoio a parte del mappale 4275, ente quest'ultimo che, pertanto, è gravato dalla corrispondente servitù di passo pedonale a favore dell'alloggio qui assegnato, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile;

- **coerenze del deposito con soprastante fienile al mappale 4274** in un unico corpo:

a Nord, a muri divisorii comuni, proprietà di terzi ai mappali 169 et 1348, ad Est la corte comune con altri mappali 351, a Sud il vano scala comune e ad Ovest, a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 345.

ACCESSI: Da Via Armando Diaz n. 33

Destinazione urbanistica

Dal PGT del Comune di Carugo (CO) le unità immobiliari sono ubicate nell'ambito NS – Nuclei Storici. Si acclude alla presente, in fascicolo separato, stralci del PGT.



Caratteristiche descrittive sommarie

Componenti edilizie:

Essendo il fabbricato in condizioni pessime e in stato di abbandono, il sottoscritto unisce alla presente l'allegato fotografico con le immagini esterne ed interne del fabbricato.

1. Destinazioni

A- Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
- mappale 48				
Piano terra	Sup.	38,00	1,00	38,00
Piano primo	Sup.	38,00	1,00	38,00
- ballatoio	Sup.	8,50	0,25	2,13
	Sup.	84,50		78,13

A- Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
- mappale 4274				
Deposito	Sup	32,00	1,00	32,00
Fienile	Sup.	32,00	1,00	32,00
	Sup.	64,00		64,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critero di stima

Nel caso della presente relazione le esigenze pratiche della stima conducono, per il bene immobiliare sito in Carugo (CO) al mappale 48, ad utilizzare il valore di trasformazione. Tale criterio è basato su alcuni fattori come le pessime condizioni in cui si trova l'immobile, il suo stato di abbandono, l'intervento edilizio intrapreso sull'immobile e in seguito interrotto e la situazione di quanto visionato nei sopralluoghi del 04/09/2023 e del 26/10/2023, come riportato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

Con questo metodo il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria dei più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Si elencano indicativamente di seguito i principali criteri di estrazione per il calcolo del valore dell'immobile: (+) valore probabile del prodotto, (-) costi di intervento, (-) costi di progettazione, direzione lavori e sicurezza, (-) oneri indicativi di urbanizzazione e costo costruzione, (-) rimozione e smaltimento onduline, (-) profitto dell'imprenditore, (=) valore.

Ai fini della valutazione immobiliare si sono ricercate unità similari per età, caratteristiche generali e posizione, tenuto conto che il complesso immobiliare sorge in zona centrale.

Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Como e provincia, Aziende Commerciali di Como e provincia.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e in particolare della sua ubicazione nel centro storico, prudenzialmente si espone per il mappale 48 un valore unitario di Euro/mq 2.250,00. Dal valore espresso si ottiene:

Euro/mq 2.250,00 x mq 78,13 = Euro 175.792,50 (valore del prodotto).



8. Euro/mq 1.400,00 x 84,50 = Euro 118.300,00 (Costi intervento)
Euro 118.300,00 x 0,11% = Euro 13.013,00 (costi di progettazione, direzione lavori e sicurezza)
Euro 2.500,00 (oneri indicativi di urbanizzazione/costo costruzione)
Euro 3.500,00 (rimozione e smaltimento onduline)
Euro 118.300,00 x 0,15% Euro 17.745,00 (profitto d'impresa)
Euro 155.058,00 (valore)

Euro (175.792,50 – 155.058,00) = Euro 20.734,50

Per la superficie commerciale sia del bene immobiliare sito in Carugo (CO) al mappale 48, sopra esposto, che per il bene immobiliare al mappale 4274, si sono considerate oltre che le superfici nette, anche l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni. Tenendo conto, per il mappale 4274, della posizione, della tipologia del fabbricato, delle attuali condizioni pessime in cui si trova l'immobile, come riportato nella documentazione fotografica allegata, del suo stato di abbandono, dell'epoca di costruzione e quant'altro utile ai fini della presente relazione, si indica un valore prudenziale di Euro/mq 250,00.

8.1. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, (CO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Como e provincia.

8.2. Valutazione corpi

Immobile	Superficie comm.	Valore al mq rettificato	Valore di diritto	
Unità - A				
A - mapp. 48	78,13	€ 265,38	€ 20.734,50	
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Unità - B				
B- Destinazione				
- mappale 4274				
Deposito	32,00	€ 250,00		€ 8.000,00
Fienile	32,00	€ 250,00		€ 8.000,00
				€ 16.000,00

Totale valore (A+B)= Euro (20.734,50 + 16.000,00) = € 36.734,50

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€	5.510,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Giudice: Dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito: Arch. Alessandro Maino



8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ **31.224,33**

Relazione lotto 001 redatta in data 12/11/2023

Il perito
Arch. Alessandro Maino

Allegati alla presente:

allegato A1 – documentazione catastale;

allegato A2 – documentazione fotografica;

allegato A3 – documentazione pratiche edilizie e NTA – stralci

allegato A4 – certificato di residenza

allegato A5 – relazione visurista

Giudice: Dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito: Arch. Alessandro Maino

