



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

### 10/2020

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dottor Luciano Pietro Aliquò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Sampietro architetto Giorgio**

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: [studio@architettisampietro.it](mailto:studio@architettisampietro.it)

PEC: [giorgio.sampietro@archiworldpec.it](mailto:giorgio.sampietro@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 10/2020

## LOTTO 18

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

**A appartamento** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento C04 - C05 ubicato al piano terra all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di Acqua Calda Sanitaria sono centralizzati.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 270 cm e deriva dalla fusione di due appartamenti, è composta da doppio ingresso, soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, una lavanderia, un balcone che costeggia il lato sud dell'appartamento, due portici e un giardino su due livelli collegati da una scala esterna.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: T

Coerenze: a nord con area condominiale identificata col sub 705, a est con scala condominiale identificata col sub 4 e con altra unità immobiliare identificata col sub 17, a sud con terreno identificato con la particella 394, a ovest con prospetto su strada condominiale per accedere ai box.

**B cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 32 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 154 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1  
Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 153, a sud con altra cantina identificata col sub 163, a ovest con altra cantina identificata col sub 155.

**C cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 31 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 155 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1  
Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 154, a sud con altra cantina identificata col sub 164, a ovest con altra cantina identificata col sub 156.

**D cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 30 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 156 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1  
Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 155, a sud con altra cantina identificata col sub 165, a ovest con altra

cantina identificata col sub 703.

**E box singolo** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa n° 5 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata. Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 112 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1  
Coerenze: a nord con altra autorimessa identificata col sub 111, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 113, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171.

**F box singolo** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa n° 4 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata. Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 113 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc  
Coerenze: a nord con altra autorimessa identificata col sub 112, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 114, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>244,00 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>€. 429.525,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 365.096,25</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 14/01/2025:

### **GRAVAMI**

#### **ISC.22171/4803 (30.7.2009) - MUTUO FONDIARIO**

Atto in data 29.7.2009 rep.56106/21718 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per €.16.200.000,00 di cui €.9.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risulta inoltre il seguente annotamento:

#### **ANN.16981/2483 (11.7.2012)**

Atto del 27.6.2012 rep.62192/24528 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como portante rinegoziazione di mutuo iscritto il 30.7.2009 nr.2217/4803, di cui sopra, relativamente al periodo di preammortamento che viene prorogato dal 30.6.2012 al 31.3.2013.

#### **TRA.11497/8331 (28.4.2021) - CONCORDATO PREVENTIVO**

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso in data 17.3.2021 rep.10/2020 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a carico della

società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava anche su immobili siti in COLVERDE Sez.PARE' Via Giuseppe Garibaldi snc e S.P. Garibaldina snc e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.2529/701 - PT - A/2 - v.9

mapp.2529/154 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/155 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/156 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/112 - PS1 - C/6 - mq.15

mapp.2529/113 - PS1 - C/6 - mq.15

- per quota complessiva 17121/25000 di piena proprietà -

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.2529/171 - PS1 - in corso di costruzione

#### **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**, stipulata il 29/07/2009 a firma di Notaio Massimo Caspani ai nn. 56106/21718 di repertorio, iscritta il 30/07/2009 a Como ai nn. 22171/4803, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.16.200.000,00.

Importo capitale: €.9.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Si precisa che a margine della formalità risulta inoltre il seguente annotamento: ANN.16981/2483 (11.7.2012) Atto in data 27.6.2012 rep.62192/24528 Notaio Massimo Caspani di Como portante rinegoziazione di mutuo iscritto in data 30.7.2009 ai nn.2217/4803, di cui sopra, relativamente al periodo di preammortamento che viene prorogato dal 30.6.2012 fino al 31.3.2013.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 28/04/2021 a Como ai nn. 11497/8331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.750,00</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>

Ulteriori avvertenze:

Il condomino denominato " RESIDENZA PARE' " con codice fiscale 95113000137 è attualmente amministrato da Davide Micieli con studio in Como via Luini 15 Il condomino è dotato di regolamento condominiale.

Il terzo responsabile attualmente incaricato è [REDACTED]

I millesimi attribuiti alle unità immobiliari sono i seguenti:

corpo A appartamento sub 701 SCALA C int 4-5 PIANO TERRA MILL 29,22

corpo B cantina sub 154 SCALA A int 32 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MILL 0,25

corpo C cantina sub 155 SCALA D int 31 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MILL 0,25

corpo D cantina sub 156 SCALA D int 30 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MILL 0,25

corpo E autorimessa sub 112 SCALA C int 5 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MILL 1,16

corpo F autorimessa sub 113 SCALA C int 4 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA MILL 1,16

Non risulta realizzata la recinzione di separazione al piano primo sottostrada tra il giardino di proprietà e il giardino condominiale identificato col sub 705.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 14/01/2025:

### PROVENIENZA

#### TRA. 7744/5388 (2.4.92)

Atto in data 12.3.92 rep.17630/5811 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Appiano Gentile con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobili siti in PARE' Via Colleoni nr.2 e precisamente:

.opificio industriale composto da uffici, laboratori, cabina elettrica e portineria; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.4/2 del 9.2.87 (a variazione del mapp.398-937)

.fabbricato in corso di costruzione adiacente al fabbricato di cui sopra, in forza di concessione edilizia nr.1/89 del 4.1.90, che ne ha riconosciuto conforme solo una porzione.

.area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.397 are 04.30

mapp.398 are 32.00  
mapp.576 are 05.30  
mapp.1130 are 07.50  
mapp.1224 are 02.30  
mapp.1225 are 00.70  
mapp.1226 are 05.30  
mapp.1227 are 00.75  
mapp.1230 are 08.30  
mapp.1234 are 01.30

(poi tutti accorpatisi nell'unico mapp.398 di mq.6775 dal quale poi derivano i mapp.398, mapp.1753, mapp.1754 e mapp.1755)

N.B.: Si precisa in atto che per la rimanente porzione non conforme alla concessione edilizia di cui sopra, gli effetti reali del trasferimento sono differiti e sospensivamente condizionati al momento del riconoscimento della sua corrispondenza alle norme edilizie; e in caso di mancato avveramento della condizione la società venditrice demolirà la porzione di fabbricato non conforme.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.000.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto le menzionate ISC.7679/786 e ISC.7679/787 (pari grado) del 31.5.82 non risultano successivamente né cancellate (non risulta annotato provvedimento di cancellazione emesso in data 9.3.89 rep.8 del Tribunale di Como), né rinnovate.

AVVERTENZA: Si precisa che non risultano trascritti:

- atto di trasformazione della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in data 6.10.93 rep.22127 e in data 7.10.93 rep.22132/6939 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Appiano Gentile;
- atto di trasformazione della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**TRA.19138/13944 (15.11.95)**

Atto in data 20.10.95 rep.20335/6406 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Olgiate Comasco con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in esecuzione della concessione edilizia nr.1/89 del 4.1.90 e variante nr.29/92 in data 11.3.93, cede a titolo gratuito al Comune di Parè immobili siti in PARE' e precisamente:

.terreno destinato a parcheggio pubblico distinto al Catasto Terreni fg.5 (reale) con:

mapp.1754 are 04.41 (ex mapp.398/c)

.terreno destinato a strada distinto al C.T. fg.5  
(reale) con:

mapp.1755 are 05.01 (ex mapp.398/d)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta avere un valore complessivo di L.15.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.2281/1506 (7.2.2000)**

Atto in data 14.12.99 rep.36447 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como portante trasferimento sede della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da Como a Erba.

Risultano di proprietà della società immobili siti in PARE' Via Colleoni nr.2 e precisamente:

.opificio industriale denunciato con scheda nr.4/2 del 9.2.87

.fabbricato precensito al Catasto Fabbricati fg.5  
(reale) con:

mapp.1753/1

mapp.1753/2

mapp.1753/3

mapp.1753/4

mapp.1753/5

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

mapp.397 are 04.30

mapp.398 are 32.00

mapp.576 are 05.30

mapp.1130 are 07.50

mapp.1224 are 02.30

mapp.1225 are 00.70

mapp.1226 are 05.30

mapp.1227 are 00.75

mapp.1230 are 08.30

mapp.1234 are 01.30

**TRA.47319/29748 (23.12.2006)**

Atto in data 20.12.2006 rep.50444/18911 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobili siti in PARE' Via Colleoni nr.2 e precisamente:

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

mapp.398 are 40.80 ente urbano

mapp.1753 are 17.53 ente urbano

sui quali insiste fabbricato di vecchia costruzione (da

demolire) già ad uso opificio ora dismesso composto da uffici, laboratori, cabina elettrica e portineria; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.4 del 9.2.87 (a variazione del mapp.398-937)

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.1753/1 - PT - bene comune non censibile

mapp.1753/2 - PT - bene comune non censibile

mapp.1753/3 - PS1 - D/1

mapp.1753/4 - PT - D/1

mapp.1753/5 - P1 - D/1

il tutto identificato in colore rosso nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €1.650.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto le menzionate ISC.7679/786 e ISC.7679/787 (pari grado) del 31.5.82 non risultano successivamente né cancellate (non risulta annotato provvedimento di cancellazione emesso in data 9.3.89 rep.8 del Tribunale di Como), né rinnovate.

#### **TRA.3666/2458 (20.2.2015)**

Atto in data 10.2.2015 rep.67265/26968 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como portante trasferimento sede della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da Como a Lomazzo.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in PARE' Via Giuseppe Garibaldi snc e S.P. Garibaldina snc e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.2529/701 - PT - A/2 - v.9

mapp.2529/154 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/155 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/156 - PS1 - C/2 - mq.4

mapp.2529/112 - PS1 - C/6 - mq.15

mapp.2529/113 - PS1 - C/6 - mq.15

- per quota complessiva 740,33/1000 di piena proprietà -

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.2529/171 - PS1 - in corso di costruzione

**AVVERTENZA: Si precisa che risultano regolamento di condominio e tabella millesimale allegati al primo atto di vendita in data 8.11.2012 rep.62918/24839 Notaio \*\*\***

DATO OSCURATO \*\*\* di Como trascritto in data 14.11.2012 ai nn.26931/19123; e tabella millesimale sostitutiva allegata all'atto in data 8.7.2014 rep.66271/26463 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como trascritto in data 11.7.2014 ai nn.14935/10449; e a quest'ultima tabella si riferiscono le quote millesimali indicate in premessa.

OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità:

**TRA.10428/7106 (25.5.99) - SERVITU'**

Atto in data 4.5.99 rep.103423/21464 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como portante costituzione servitù di cabina elettrica a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente al locale insistente su terreno sito in PARE' Via Colleoni snc al mapp.1753 di mq.1753 di Catasto Terreni.

**TRA.29589/18817 (24.9.2008) - CONVENZIONE**

Atto in data 22.9.2008 rep.54095/20784 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como portante convenzione urbanistica di piano integrato di intervento denominato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a favore del Comune di Parè e a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai mapp.398 di mq.4080 e mapp.1753 di mq.1753, nella quale viene precisato, relativamente alle aree da cedere gratuitamente al Comune e precisamente, a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, la porzione di mq.350,75 individuata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto; e a titolo urbanizzazione primaria, la porzione di mq.950,24 individuata in colore verde nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Si precisa che in adempimento della convenzione urbanistica di piano integrato di cui sopra, risulta cessione a titolo gratuito in forza di atto in data 5.6.2023 rep.338/262 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cadorago trascritto in data 6.6.2023 ai nn.16674/12215, relativa all'area urbana al mapp.2530 di mq.1321 di Catasto Terreni e mapp.2530 fg.5 reale di Catasto Fabbricati; precisando che l'area non costituisce ente comune del complesso immobiliare "Residenza Parè".

**AVVERTENZA:** Si precisa che in forza di regolamento di condominio allegato all'atto in data 8.11.2012 rep.62918/24839 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Como trascritto in data 14.11.2012 ai nn.26931/19123, risulta costituzione di servitù avente per oggetto il diritto di mantenere un distributore di prodotti medicali nell'area comune antistante l'unità immobiliare al mapp.2529/23, fino a quando la stessa unità immobiliare sarà destinata

**a farmacia, e precisamente nello spazio individuato nella planimetria allegata allo stesso regolamento.**

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

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

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 29/10/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione Fabbricati, presentata il 29/10/2007

Permesso di Costruire N. **PdC 37/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di urbanizzazione Piano Integrato di Intervento "EX TESSILERA", rilasciata il 19/04/2010 con il n. 37/2008 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 38/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato condominiale, presentata il 14/10/2008 con il n. 38/2008 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **Pdc 24/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in parziale difformità alle opere DIA 38/2008 del 14/10/2008, rilasciata il 03/08/2012 con il n. 24/2012 di protocollo

Comunicazione di Eseguita Attività N. **CEA 4935**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere realizzate in variante alla DIA 38/2008, presentata il 12/11/2012 con il n. 4935 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a autorimessa interrata e cantine

Autorizzazione per allacciamento scarichi fognatura comunale N. **prot 3046**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allacciamento scarichi alla fognatura comunale, rilasciata il 05/07/2012 con il n. 3046/10/9 di protocollo

Agibilità N. **12 novembre 2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a autorimesse e cantine

Permesso di Costruire N. **PdC 23/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento muro in c.a. e realizzazione balcone, rilasciata il 27/06/2013 con il n. 23/2013 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Parè, n° 6 del 25/05/2012, l'immobile ricade in zona P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - Residenziale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata la scala esterna di collegamento tra i due livelli di giardino dell'abitazione identificata col sub 701; la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113 è stata demolita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la scala esterna dell'appartamento identificato col sub 701; presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la scala esterna dell'appartamento identificato col sub 701: €2.000,00
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata la scala esterna di collegamento tra i due livelli di giardino dell'abitazione identificata col sub 701; la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113 è stata demolita; il balcone non è rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento identificato col sub 701.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per l'appartamento identificato col sub 701; presentazione di pratica DOCFA per le autorimesse identificate coi sub 112 e 113.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica DOCFA per l'appartamento identificato col sub 701: €500,00
- presentazione di pratica DOCFA per le autorimesse identificate coi sub 112 e 113: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata la scala esterna di collegamento tra i due livelli di giardino dell'abitazione identificata col sub 701; la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113 è stata demolita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la scala esterna dell'appartamento identificato col sub 701; presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la parete di separazione tra le autorimesse identificate coi sub 112 e 113.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento C04 - C05 ubicato al piano terra all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di Acqua Calda Sanitaria sono centralizzati.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 270 cm e deriva dalla fusione di due appartamenti, è composta da doppio ingresso, soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, una lavanderia, un balcone che costeggia il lato sud dell'appartamento, due portici e un giardino su due livelli collegati da una scala esterna.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: T

Coerenze: a nord con area condominiale identificata col sub 705, a est con scala condominiale identificata col sub 4 e con altra unità immobiliare identificata col sub 17, a sud con terreno identificato con la particella 394, a ovest con prospetto su strada condominiale per accedere ai box.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	177,00	x	100 %	=	177,00
aree scoperte ragguagliate	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>202,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **397.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 397.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 397.000,00**

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 32 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 154 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 153, a sud con altra cantina identificata col sub 163, a ovest con altra cantina identificata col sub 155.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>4,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.465,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.465,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.465,00**

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 31 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 155 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1  
Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 154, a sud con altra cantina identificata col sub 164, a ovest con altra cantina identificata col sub 156.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>4,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.465,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.465,00

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

**cantina** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina n° 30 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 156 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze: a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 155, a sud con altra cantina identificata col sub 165, a ovest con altra cantina identificata col sub 703.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>4,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.465,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.465,00**

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**box singolo** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa n° 5 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata. Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 112 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze: a nord con altra autorimessa identificata col sub 111, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 113, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
autorimessa	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.065,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.065,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.065,00**

BENI IN COLVERDE VIA COLLEONI, TRAVERSA DI S.P. 17 GARIBALDINA 2,  
FRAZIONE PARÈ

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**box singolo** a COLVERDE via Colleoni, traversa di S.P. 17 Garibaldina 2, frazione Parè, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa n° 4 ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il condomino ha presentato in data 06/12/2012 al comando provinciale dei Vigili del fuoco di Como la Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio per le attività 75-2-B (Autorimesse pubbliche e private) e per l'attività 74-1-A (Impianti per la produzione di calore) relativamente ai progetti approvati dal comando dei Vigili del fuoco in data 12/10/2012 prot. n. 13201 con Fascicolo di riferimento n 45607.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata. Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e degli enti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2529 sub. 113 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc  
Coerenze: a nord con altra autorimessa identificata col sub 112, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 114, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
autorimessa	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.065,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.065,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.065,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Colverde, osservatori del mercato immobiliare della 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	appartamento	202,00	0,00	397.000,00	397.000,00
B	cantina	4,00	0,00	2.465,00	2.465,00
C	cantina	4,00	0,00	2.465,00	2.465,00
D	cantina	4,00	0,00	2.465,00	2.465,00
E	box singolo	15,00	0,00	15.065,00	15.065,00
F	box singolo	15,00	0,00	15.065,00	15.065,00
				<b>434.525,00 €</b>	<b>434.525,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.525,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 64.428,75**

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: **€. 365.096,25**

data 22/01/2025

il tecnico incaricato  
Sampietro architetto Giorgio