
TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 70 / 2023

promossa da

DIANA SPV S.R.L.

sede Conegliano (TV) - (c.f. 05053040266)

contro



ELABORATO PERITALE

Lotto n.1

Bene oggetto di pignoramento:

(quota di proprietà 1/1)

Unità immobiliare a destinazione commerciale

con magazzino e aree di pertinenza

(C.F.: fg.3 - mapp.829 sub. 701)

in Comune di Ponte Lambro (CO) – Via Alessandro Volta n.36/b

Giudice Delegato dott. **LUCIANO PIETRO ALIQUO'**

Custode Giudiziario dott.ssa **PAOLA BERETTA**

Tecnico incaricato – CTU - ing. **GIOVANNI MALENA**

iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Como al N. 2392A

iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Como al N. 1369

iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al N. 16621

c.f.: MLNGNN73E06C726M - P.Iva 02832440131

con studio in Cantu' (Co) Via A. Manzoni n° 33/A

tel.:339 4881241- email: ing.malena@fiscali.it – pec: giovanni.malena@ingpec.eu

Beni in comune di PONTE LAMBRO (CO) – Via Alessandro Volta n.36/b

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Ponte Lambro (CO) in Via Alessandro Volta n.36/b:

A. *(porzione di fabbricato al piano terra - sub. 701)*

Locali a destinazione commerciale (D/8) parzialmente liberi al momento del sopralluogo, ma un tempo adibiti ad autofficina, esposizione, ufficio e servizi, oltre ad area esterna adibita in parte a terrazzo calpestabile ma non carrabile, e parte ad area di pertinenza (piazzale), utilizzata fino al 2018 come stazione di servizio;

B. *(porzione di fabbricato al piano seminterrato - sub. 701)*

Locali a destinazione commerciale (D/8), utilizzati come deposito al momento del sopralluogo, un tempo adibiti a laboratorio, ufficio e accessori, raggiungibili dall'area nuda di pertinenza con andamento in declivio;

C. *(porzione di fabbricato al piano seminterrato – sub. 701)*

“Locale” adiacente alla porzione di fabbricato di cui al punto B, identificato catastalmente come “magazzino” e utilizzato come deposito al momento del sopralluogo, **non completamente conforme alle normative urbanistiche, edilizie e catastali, e in parte non sanabile.**

Completa il Lotto 1

la PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ

D. AREA ESTERNA (bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni), censita al CF

fg. 3(reale) con mappale 829 sub. 706, adibita principalmente a strada di accesso al fabbricato e all'area di sosta.

Eseguiti i rilievi (*cfr All. 1*) e analizzata la documentazione rinvenuta agli atti, si descrive di

seguito l'attuale composizione dei beni pignorati, occupanti **i piani terra e seminterrato** (cfr All.2) di un fabbricato a destinazione mista, *commerciale e residenziale*, costituito da quattro piani fuori terra (*terra, primo, secondo e terzo*), oltre ad un piano seminterrato:

A.

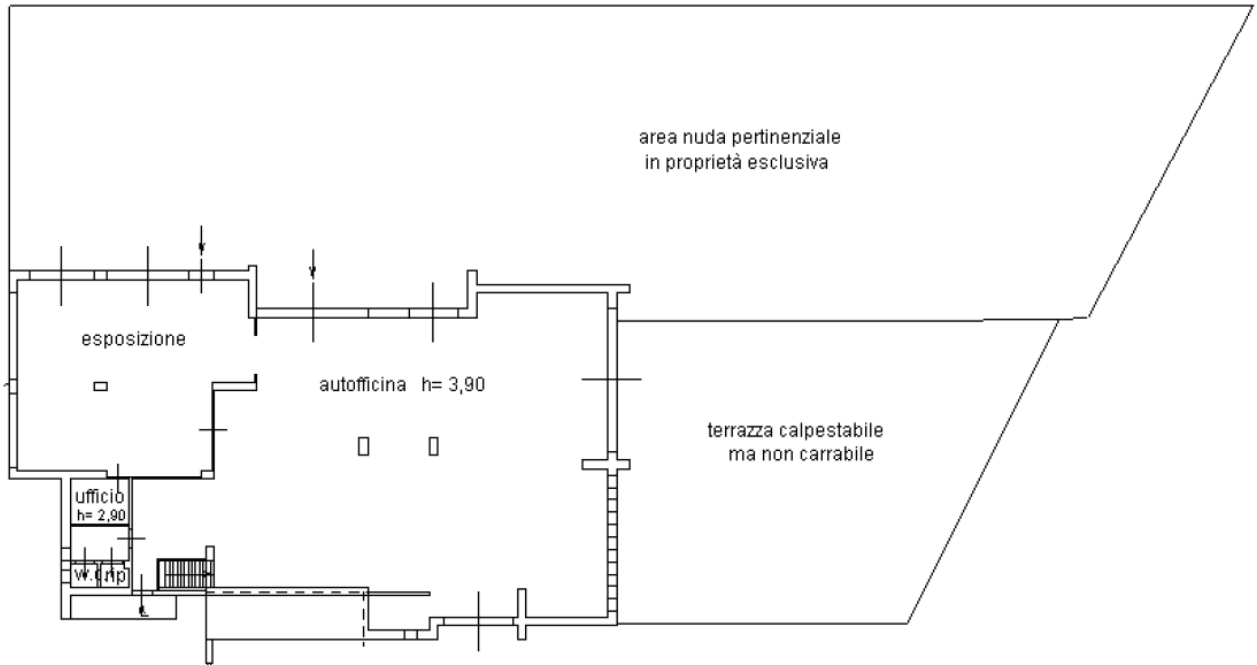
Locali ad uso commerciale (cat. D/8) al piano terra di un fabbricato a pianta pressoché regolare (cfr All.2), accessibile sia dal piazzale fronte strada (*fronte ovest*) sia da ingresso secondario posto sul fronte est e raggiungibile per mezzo di una scala esterna comune, posta sull'area individuata al subalterno 706 (*di cui al punto D*).

Come riportato sulla scheda catastale (cfr All. 3/b) e come rilevato in loco, il bene immobile A è composto da un ampio locale ad uso esposizione (mq. 68,0 ca) caratterizzato da ampie vetrine, una zona ad uso autofficina (mq. 187,0 ca) con ingresso principale dal piazzale lato strada, ingresso sul retro (mq. 11,50 ca), piccolo locale *uso ufficio* ma privo di finestre (mq. 4,5 ca), due servizi con antibagno (mq. 5,0 ca), il ballatoio di ingresso (mq. 5,0 ca), l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva (mq. 550,0 ca) utilizzata come stazione di servizio fino all'anno 2018.

Completa il Lotto A un'ampia terrazza *calpestabile ma non carrabile* (mq. 180,0 ca) a forma trapezoidale, realizzata anche a copertura del sottostante magazzino posto al piano seminterrato di cui al successivo *punto C*.

La parte più a nord della terrazza, così come la porzione del magazzino sottostante, sono stati costruiti **a distanza non a norma** rispetto al Fiume Lambro, e pertanto ricadenti all'interno della Fascia di Rispetto Fluviale (D.Lgs 42/2004) vincolata dal punto di vista paesaggistico. Anche per tale motivo il bene immobile è tutt'oggi soggetto a (cfr All. 7/e) *Procedimento Comunale per Rimessa in Ripristino dell'area, per mancato accoglimento della Domanda di Sanatoria per abusi Edilizi ex L.47/1985 presentata il 03.01.1987 prot. 9 (Pratica di Condono rubricata al n. 158/Condono 1985 - cfr All. 7/c)*.

Il Lotto A sviluppa una superficie commerciale di circa 309,00¹ mq (sup. netta mq 276,0 ca) oltre ballatoio di ingresso situato sul lato sud-est (mq. 5,0 ca.), l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva di mq. 550,0 ca, e la terrazza (in parte non a norma) di mq. 180,0 ca.



L'altezza interna dei locali è pari a mt. 3,90 ad esclusione del piccolo ufficio in cui è presente un controsoffitto realizzato ad altezza inferiore.

L'accesso all'edificio avviene dalla comunale Via Alessandro Volta.

Si elencano caratteristiche e finiture principali del Lotto A:

- per l'edificio si rilevano muri perimetrali in parte in cemento armato a vista e parte in blocchi di mattoni con finitura esterna ad intonaco plastico; internamente i muri presentano finitura con intonaco al civile, così come i soffitti, sui quali però, in alcuni punti sono stati riscontrati segni di degrado a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore (*unità residenziali non oggetto di pignoramento*).

I pavimenti interni sono in ceramica monocottura, di formati e colori differenti per i due locali

¹ Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

esposizione e officina; il rivestimento dei bagni è in ceramica smaltata; i sanitari in ceramica bianca del tipo a pavimento; le porte interne della zona servizi sono in legno tamburato; i serramenti e il portone principale sono in ferro e vetro e alcuni sono dotati di grate di sicurezza in ferro verniciato; il portone d'ingresso secondario è in ferro del tipo non blindato. Nell'autofficina è presente un impianto di riscaldamento ad aria (*aerotermi*), non funzionante in occasione del sopralluogo; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Al momento del sopralluogo i locali erano parzialmente utilizzati (senza titolo opponibile) come deposito di materiali, appartenenti ad una Associazione Culturale.

- L'area esterna (*mq. 550,0 ca - nuda pertinenziale in proprietà esclusiva*) occupata fino al 2018 come stazione di servizio, nonostante la dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti si presenta parzialmente abbandonata e in pessime condizioni, anche a causa del mancato ripristino della pavimentazione e la presenza di alcune cisterne interrato (per olii e carburante) da rimuovere, data anche la vicinanza con il fiume Lambro. Il piazzale in parte è pavimentato con cubetti in pietra naturale (*san pietrini*) e parte con asfalto bituminoso.

L'area presenta su due lati una recinzione metallica con cancello, per delimitarla dalla strada pubblica e dall'area condominiale (sub. 706).

- In ultimo la terrazza (*mq. 180,0 ca - calpestabile ma non carrabile*) a forma trapezoidale è costituita dalla soletta di copertura del magazzino/portico sottostante, interamente rivestita con pavimentazione (*galleggiante*) in lastra di cemento, e recintata su due lati (verso il fiume e verso il cortile sottostante) da un parapetto in muratura; al momento del sopralluogo anche la terrazza era utilizzata in parte (senza titolo opponibile) come deposito di materiali appartenenti ad una Associazione Culturale.

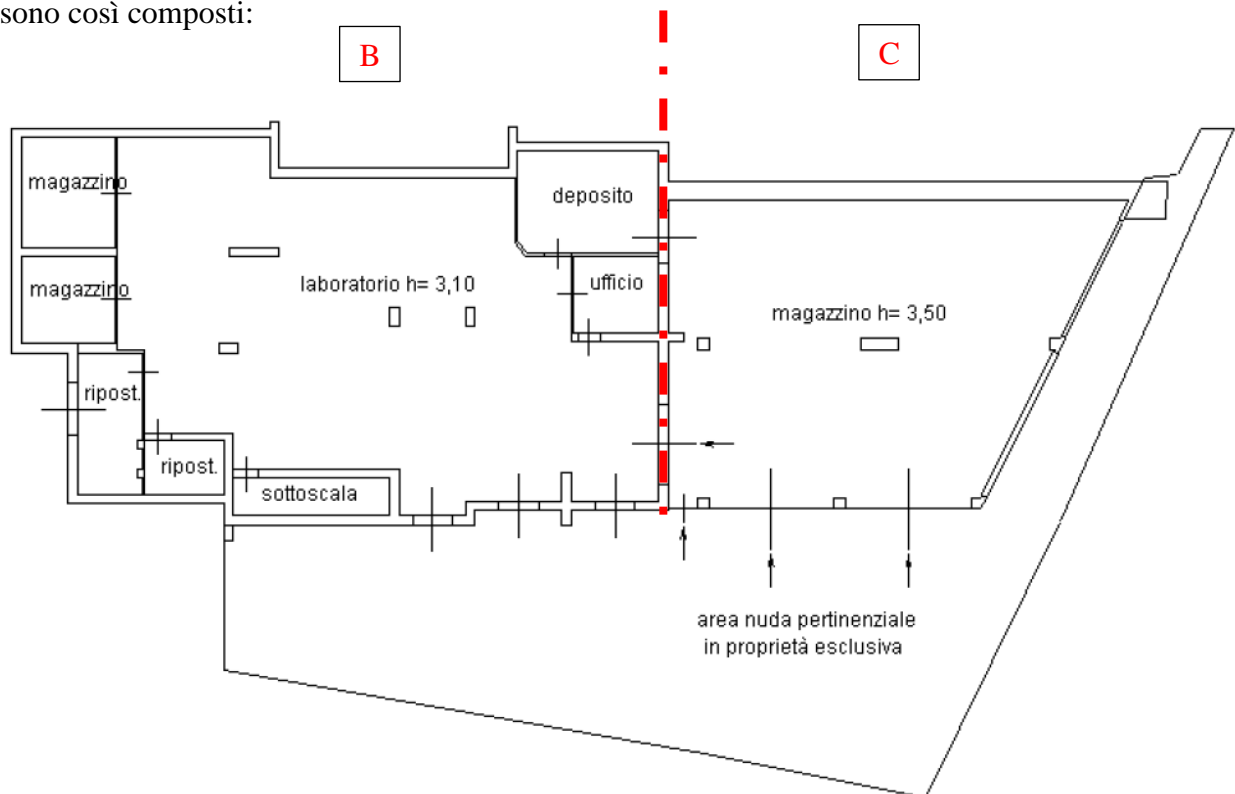
L'area si presenta in condizioni appena sufficiente: alcune lastre che compongono la pavimentazione sono apparse rotte ed inoltre al piano inferiore (magazzino) sono stati riscontrati infiltrazioni d'acqua, causate probabilmente da difetti alle guaine impermeabili.

Infine come già accennato in precedenza, la parte più a nord della terrazza realizzata a confine con il fiume Lambro, è stata costruita senza rispettare le distanze minime previste dalle normative urbanistiche; questa problematica inciderà molto, ed in maniera negativa, sul valore dello stesso bene.

B. e C. (porzione di fabbricato al piano seminterrato - sub. 701)

Locali a destinazione commerciale (D/8) posti al piano seminterrato dell'edificio, utilizzati *senza titolo opponibile* come deposito da parte di una Associazione Culturale; gli stessi locali sono stati utilizzati un tempo come laboratorio, magazzini, ufficio e locali accessori, e sono raggiungibili solo dall'esterno, per mezzo dell'area nuda di pertinenza *con andamento in declivio*.

Come indicato nella scheda catastale (cfr All. 3/a) e come rilevato in loco, i beni immobili **B** e **C** sono così composti:



- **Lotto B:** da un ampio locale ad uso laboratorio (mq. 204,0 ca), due piccoli locali ad uso magazzino (tot. mq. 28,0 ca), tre piccoli locali ad uso ripostiglio (tot. mq. 27,0 ca), un deposito (mq. 20,0 ca) e un piccolo locale ad uso ufficio (tot. mq. 8,0 ca).

Il Lotto B ha una pianta pressoché irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa 326,00² mq (sup. netta mq 287,0 ca).

L'altezza interna dei locali è pari a circa mt. 3,10

- **Lotto C:** da un ampio locale a forma trapezoidale ad uso magazzino (mq. 162,0 ca) oltre ad un piccolo locale di servizio (wc) (mq. 1,0 ca) costruito a confine con il fiume Lambro.

Il bene C, come indicato nelle pratiche edilizie poi rigettate era stato concepito come tettoia/portico, aperto su due lati Nord (lato fiume) ed Est; ad oggi si presenta completamente chiuso (e pertanto non conforme), in parte (lato est) con serramenti in ferro e vetro, e parte (lato nord) con muretti e vetrate in ferro e vetro, protette da grate in ferro.

Il Lotto C sviluppa una superficie commerciale totale di circa 180,00³ mq (sup. netta mq 163,0 ca) oltre l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva di mq. 275,0 ca.

L'altezza interna del magazzino è pari a circa mt. 3,50

L'accesso ai due Lotti avviene esclusivamente dall'area nuda pertinenziale di cui sopra, collegata all'area esterna comune (Lotto D) individuata catastalmente dal mappale 829/706 (ex 1577/706).

Si elencano caratteristiche e finiture principali dei due *Lotti B e C*:

- muri perimetrali principalmente in cemento armato, con rivestimento esterno in pietra; muri e divisori interni in blocchi di laterizio, con finitura ad intonaco al civile, così come i soffitti; in alcuni locali (deposito e ufficio) sono stati riscontrati importanti segni di degrado causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piazzale o dal terrazzo al piano superiore (Lotto A). I pavimenti interni e gli zoccolini sono in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti e il portone sono in ferro e vetro, e alcuni sono dotati di grate di sicurezza in ferro verniciato.

² Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

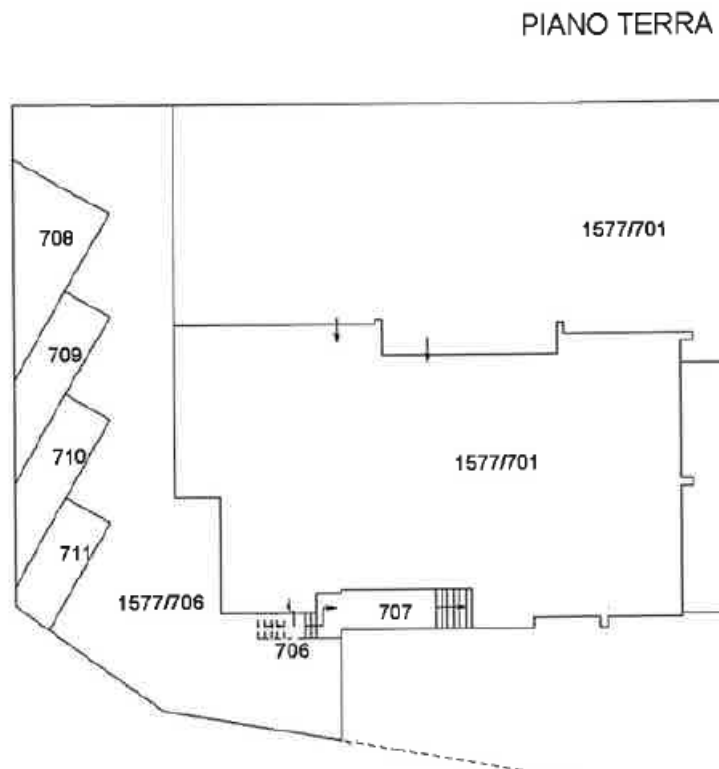
³ Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

I locali sono privi di impianto di riscaldamento, compreso il piccolo locale denominato *ufficio* nella scheda catastale; l'impianto elettrico è del tipo misto, in parte sottotraccia e parte fuori traccia a vista.

L'immobile non è dotato di ascensore e non esiste un collegamento diretto con scale interne tra i Lotti oggetto di pignoramento.

D. (area esterna comune)

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI AREA ESTERNA COMUNE (bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni), censita al CF fg. 3(reale) con mappale 829 sub. 706 (*ex 1577/706*), adibita a strada di accesso al fabbricato e all'area di sosta, collegata direttamente con la comunale via A.Volta. La strada appare in buone condizioni e si presenta completamente asfaltata con bitume; è presente anche un cancello carraio in ferro verniciato, che delimitare l'accesso alla parte retrostante dell'immobile.


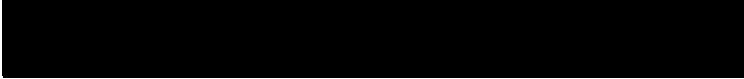


Identificazione catastale

i beni immobiliari oggetto del pignoramento, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentati nella scheda planimetrica prot.n. CO0148370 del 18.03.2005 (cfr All. 3/a), oltre che nell'estratto mappa (particella n.829) (cfr All. 3/b), e nell'elaborato planimetrico del 18.03.2005 prot. n. CO0148370 (cfr All. 3/c), risultano così censiti (*visure storiche per immobili del 11.09.2023 - cfr All. 4/a - 4/c Catasto Fabbricati - All. 4/b Catasto Terreni*):

Catasto Fabbricati - rif. Lotti A-B-C (All. 4/a):

Comune di Ponte Lambro (codice G847) – sez. urb. LEZ - Foglio 3 – particella 829 – sub. 701 – cat. D/8 – classe / – consistenza / – superficie catastale / – R.C. € 9.086,00 – Via Alessandro Volta n. 36/B – piano S1-T – dati derivanti da Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 18.01.2021 Pratica n. CO0011976 in atti dal 18.01.2021 (n. 10225.1/2021) costituita dalla soppressione del mappale 1577 sub. 701 - in ditta alla società:

- ,
per quota 1/1 di piena proprietà, a seguito di Decreto di Trasferimento emesso in data  del Tribunale di Como.

Catasto Terreni - rif. Lotti A-B-C (All. 4/b):

Comune di Ponte Lambro (codice G847B) – sezione LEZZA - Foglio 9 – particella 829 - ENTE URBANO di mq 1510,0 – dati derivanti da Tipo Mappale n. 75834 del 21.09.1985 pratica n. CO0128126 in atti dal 16.02.2005 CONV. AGG. e ancor prima in forza di *Frazionamento nr.3 in data 19.2.75. Il mappale 829 comprende mapp.829 (ex mapp.210/c), mapp.819 (ex mapp.82/c) e mapp.824 (ex mapp.83/c)*

Catasto Fabbricati - rif. Lotto D (All. 4/c):

Comune di Ponte Lambro (codice G847) – sez. urb. LEZ - Foglio 3 – particella 829 – sub. 706 – BENE COMUNE NON CENSIBILE – Via Alessandro Volta n. 36/B – piano T

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'- Enti comuni a tutti i subalterni (subb.701-702-703-704-705-707-708-709-710-711) denunciati presso UTE con scheda nr.CO0148370 in data 18.3.2005 (a variazione dei mapp.1577 dal sub.1 al sub.6) seguita da variazione nr.CO0011976 in data 18.1.2021 per allineamento mappe (modifica del mapp.1577/706 fg.3 reale).

Alle unità immobiliari sopradescritte, secondo ispezioni ipotecarie e catastale, segue e compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero complesso condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Coerenza e Confini del bene immobile contraddistinto con Foglio 3 – particella 829/701 (ex 1577/701), con riferimento alla vigente scheda catastale, estratto mappa ed elaborato planimetrico (cfr All. 3/a - 3/b - 3/c), partendo da nord in senso orario:

- **del piano terra (Lotto A) con annessa area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva e terrazza**, in contorno da nord: *prospetto sull'area nuda pertinenziale a livello di piano seminterrato per due tratti stessa particella 829 sub 701, vano scala mappale 829/707, area nuda (comune) al mappale 829 sub 706 (ex 1577/706) per vari tratti ed infine la via A. Volta da cui si ha l'accesso principale;*
- **del piano seminterrato (Lotti B-C) con annessa area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva**, in contorno da nord: *fiume Lambro, mappali 1214 e 834 (di catasto terreni), area nuda (comune) al mappale 829 sub 706 (ex 1577/706) ed infine parte interrata dell'area pertinenziale in proprietà esclusiva a livello di piano terra.*

Osservazioni in merito alla situazione catastale:

- a) la banca dati catastale risulta allineata
- b) nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico è ancora riportato il mappale n.1577, poi sostituito con l'attuale mappale n. 829 (*stesso foglio n.3*) a seguito dell'ultima Variazione

Identificativi per Allineamento Mappe del 18.01.2021 Pratica n. CO0011976.

c) nell'estratto mappa presente in banca dati, il fabbricato (*riquadro colore giallo*) di cui fanno parte anche i beni pignorati, non è rappresentato nella giusta posizione (*disallineato*), ma appare traslato verso il lato sud-ovest del terreno n.829.



estratto mappa - edificio in posizione errata



foto aerea – edificio in posizione reale

Precisazioni:

come già accennato, dalla parziale documentazione rinvenuta agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, e salvo errori per il mancato ritrovamento di altre (eventuali) pratiche edilizie, emerge che una parte del magazzino al piano seminterrato qui denominato *Lotto C* con relativa copertura/terrazzo al piano terra adibito a parcheggio per l'autofficina (parte *Lotto A*) **sono stati costruiti non a norma** nei primi anni del 1980 (*pratiche edilizie CE 472 - CE 756/84 - CE 566*), per non aver rispettato le distanze minime dal Fiume Lambro previste

dalle normative urbanistiche, in quanto l'area ricade **in zona soggetta a vincolo Demaniale** (cfr. All.7/e).

Questa problematica era già emersa nel 1983 e l'ufficio competente della Regione Lombardia - Servizio Provinciale del Genio Civile - in data 30.11.1983 aveva sollecitato sia l'allora proprietario dell'immobile, sia il Comune di Ponte Lambro a presentare apposita integrazione documentale alla pratica edilizia, *poiché in difetto le opere già eseguite sarebbero state considerate abusive in quanto l'area interessata ricadeva in fascia di rispetto demaniale*.

A seguito dei numerosi solleciti degli Enti, dopo qualche anno, l'allora proprietario dell'immobile e autore dell'abuso aveva presentato in data 03.01.1987 una **Pratica Edilizia in Sanatoria per abusi edilizi** (di cui alla ex Legge 47/1985) – **pratica rubricata al n.158/Condomo 1985**; la stessa pratica però è stata considerata incompleta da parte dell'ufficio tecnico, il quale dopo ulteriori solleciti, si vide costretto a inviare al nuovo proprietario dell'immobile (*attuale esecutato*) una comunicazione di DINIEGO della stessa domanda di sanatoria (cfr. All.7/e) poiché non era mai stata integrata e completata, **intimando inoltre l'avvio del procedimento con ordinanza di demolizione/rimessione in pristino**.

Ad oggi le porzioni del fabbricato di cui sopra (*Lotto C e parte del terrazzo Lotto A*) risultano pertanto non a norma, poiché i proprietari che si sono succeduti non hanno ancora provveduto né al ripristino dell'area né alla regolarizzazione documentale.

Questa problematica inciderà molto, ed in maniera negativa, sul valore complessivo del bene immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare è parte di un immobile residenziale e commerciale composto da un edificio di cinque piani, di cui quattro fuori terra (*terra, primo, secondo e terzo*) ed uno seminterrato; completano l'immobile le aree esterne accessorie di cui alcune ad uso comune.

Il complesso è situato nella zona semicentrale del Comune, confinante verso Nord con il

fiume Lambro, e ricadente, secondo il PGT vigente, nell'*Ambito Residenziale di consolidamento a bassa densità* (cfr. All. 8).

La costruzione originaria dell'immobile di cui fanno parte i beni, era stata autorizzata con pratica edilizia presentata in Comune di Ponte Lambro nell'anno 1975 (C.E. 472/75 – cfr. All.7/a).

Le partizioni e le finiture esterne ed interne dell'edificio, da un punto di vista manutentivo e conservativo, si presentano in generale in condizioni appena sufficienti, ed inoltre si evidenziano diverse incongruenze e/o irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali (*interne ed esterne*), rispetto a quanto riscontrato nelle pratiche edilizie rinvenute agli atti.

Tali caratteristiche, unitamente al contesto, alla posizione, all'esposizione e alle pertinenze, inducono a dare in generale una **classificazione insufficiente del bene immobile in oggetto, caratterizzato da importanti incongruenze di tipo urbanistiche, edilizie e catastali, da risolvere.**

Caratteristiche della zona: centrale: prevalentemente residenziale, con traffico automobilistico di tipo locale. Buona disponibilità di parcheggi pubblici.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati e centri commerciali (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ristoranti (sufficiente), farmacie (buona), ospedale (sufficiente), asilo nido e scuola dell'infanzia (buona), scuole primarie e secondarie (buona), municipio (buona), banche (buona), ufficio postale (sufficiente).

Inoltre la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziale e commerciale;
Collegamenti pubblici (km): Autobus (0.3); Stazione ferroviaria (0.7); Strada Provinciale SP639 (1.5);

3. STATO DI POSSESSO:

A tutto il 08.09.2023 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie eseguite dallo studio *EMMEMME* di Como - *cfr All. 5*) e a tutto il 7.12.2023 data dell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU presso il bene immobile pignorato, lo stesso risulta di piena proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà, a seguito di **Decreto di Trasferimento emesso in data** [REDACTED] **del Tribunale di Como** relativamente a *quota intera di piena proprietà immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36* e precisamente:

- porzione di fabbricato composta da autofficina, esposizione, ufficio, servizi, terrazzo calpestabile ma non carrabile, area di pertinenza ad uso piazzale per stazione di servizio al piano terra; magazzino, laboratorio, ufficio e accessori con annessa area nuda di pertinenza per accesso in declivio al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con mappale 1577/701 – PS1,T – D/8.

Il bene immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da un soggetto terzo senza titolo opponibile alla procedura; a tal proposito, in data 25.10.2023, il Giudice ha disposto al custode giudiziario **l'ordine di liberazione del cespite**, al fine di conseguirne la piena disponibilità.

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: **Non riscontrate**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Non rinvenuti, salvo errori per mancato ritrovamento di pratiche edilizie*

4.1.4. *altre limitazioni d'uso:*

- Secondo quanto appreso dalla documentazione tecnica rinvenuta agli atti, è in corso un *Procedimento Comunale per Rimessa in pristino dell'area* (cfr All. 7/e), per mancato accoglimento della *Domanda di Sanatoria per abusi Edilizi ex L.47/1985 presentata il 03.01.1987 prot. 9 (Pratica di Condono rubricata al n. 158/Condono 1985 (cfr All. 7/d))*
– **per abuso edilizio commesso in zona soggetta a vincolo Demaniale.**
- *Si segnala la presenza di cisterne interrato nel piazzale, da rimuovere.*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura**

Alla data del 08.09.2023 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie - cfr All.5) i beni immobili oggetto della procedura risultano gravati da:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISC.37399/8059 (31.12.2009) – APERTURA DI CREDITO

Atto in data [REDACTED] Notaio Stefano Leoni di Porlezza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO e a carico della società [REDACTED] [REDACTED]” per €.850.000,00 di cui €.500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 1 anno 6 mesi e 1 giorno)

Grava su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via

Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con:
mapp.1577/701 – PS1,T – D/8

ISC.7649/1170 (21.3.2019) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 5.2.2018 rep.889 del Tribunale di Sondrio a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA/SONDRIO e a carico della società “ [REDACTED] [REDACTED] per €.300.000,00 a garanzia del capitale di pari importo.

Grava anche su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con:
mapp.1577/701 – PS1,T – D/8

ISC.15028/2363 (26.5.2021) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa in data 22.8.2020 rep.639 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] [REDACTED] e a carico della società “ [REDACTED] [REDACTED] per €.70.000,00 di cui €.52.860,68 di capitale.

Grava anche su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con:
mapp.1577/701 – PS1,T – D/8

ISC.33497/5901 (10.11.2022) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 26.5.2022 rep.590/2022 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] [REDACTED] per €.20.000,00 di cui €.12.403,65 di capitale.

Grava anche su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- *porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con: mapp.829/701 – PS1,T – D/8*

ISC.7635/1107 (17.3.2023) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale per concessione amministrativa/riscossione emessa in data 16.3.2023 rep.3140/3323 di Agenzia delle Entrate-Riscossione/Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico della società [REDACTED] per €.70.304,14 di cui €.35.152,07 di capitale.

Grava su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- *porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con: mapp.829/701 – PS1,T – D/8*

4.2.2. *Trascrizioni:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

TRA.8791/6320 (28.3.2023) – PIGNORAMENTO notificato in data 8.3.2023 rep.953 del Tribunale di Como a favore DIANA SPV SRL/CONEGLIANO e a carico della società “[REDACTED]” [REDACTED]

Grava su immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via
Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con
mapp.829/701 – PSI,T – D/8

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistica ed edilizia:*

A seguito del rilievo dei beni ed eseguito il confronto con il progetto originario rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse alcune difformità (interne ed esterne) sia rispetto alle planimetrie allegare alle pratiche edilizie (cfr. All. 7/a) sia rispetto alla scheda catastale presente in banca dati.

- Relativamente alla porzione dell'immobile al piano terra (Lotto A), l'attuale locale commerciale (*esposizione e autofficina*) non è conforme alla pratica edilizia, per una diversa distribuzione interna (modifica del vano scala, diversa configurazione dei prospetti esterni) e anche per una diversa conformazione dell'accesso all'immobile, previsto sul fronte Nord e poi realizzato a Sud.

L'attuale scheda catastale, salvo lievi differenze, ben rappresenta la reale configurazione del bene immobile.

Le difformità di cui sopra (locali al piano terra) potrebbero essere regolarizzate mediante Concessione Edilizia in Sanatoria, a seguito di accordi con ufficio tecnico.

La spesa per la suddetta regolarizzazione, unitamente alla sanatoria della porzione del piano seminterrato individuato con il Lotto B (laboratorio e

piccoli magazzini) può essere stimata in €. 5000,00 escluse spese accessorie, comprensivo di oblazione e onorario per il tecnico incaricato.

- Relativamente alla porzione di fabbricato al piano seminterrato, magazzino di cui al Lotto B, anche questo locale presenta numerose difformità (distributive) rispetto al progetto originario: presenza di tavolati, assenza del vano scala, e soprattutto assenza dell'accesso carraio sul lato Nord, poi realizzato a Sud.

Anche per questa porzione del piano interrato, l'attuale scheda catastale, salvo alcune differenze (assenza del muro divisorio tra laboratorio e ripostiglio), ben rappresenta la reale configurazione del bene immobile.

Anche queste difformità potrebbero essere regolarizzate mediante Concessione Edilizia in Sanatoria, a seguito di accordi con l'ufficio tecnico.

- Infine in merito al Lotto C, nell'originaria pratica edilizia del 26.10.1981 (*cf. All. 7/b*) era prevista la formazione di un parcheggio auto al piano terra annessa all'autofficina, con sottostante portico aperto su due lati al piano seminterrato; dal rilievo è emerso però, *così come riportato nella scheda catastale*, un magazzino completamente chiuso con pareti in muratura e vetrine, e con pilastri in cemento armato costruiti anche all'interno della fascia di rispetto Demaniale (del fiume Lambro).

L'attuale conformazione non è mai stata autorizzata ed accettata dagli Enti e anche la successiva pratica di sanatoria (*cf. All. 7/c*) è stata rigettata dal Comune (*cf. All. 7/d*) così come già descritto nelle *precisazioni* al precedente punto 1.

A tal proposito, sentito anche il parere dell'ufficio tecnico, è emerso che

la mancata sanatoria della porzione dell'immobile, comporta una messa in ripristino dell'area, previa demolizione parziale della copertura /terrazza, dei muri perimetrali e dei serramenti di chiusura del magazzino, al fine di trasformarlo in *tettoia aperta*, così come previsto nella pratica edilizia originaria, oltre alla rimozione del servizio igienico realizzato proprio a ridosso dell'argine del fiume.

La spesa per la suddetta regolarizzazione con messa in ripristino dell'area, può essere stimata in circa €. 40.000,00 (*a corpo*), salvo ulteriori richieste da parte degli Enti interessati.

4.3.2 *Conformità catastale:*

l'attuale scheda catastale, sia pur abbastanza coerente con lo stato di fatto, a causa delle incongruenze descritte al precedente punto 4.3.1. dovrà essere adeguata a seguito delle regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie segnalate.

La spesa per la suddetta regolarizzazione catastale può essere stimata in circa €. 2.000,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1. Il bene in oggetto è parte di edificio residenziale e commerciale, per il quale non è mai stato costituito una gestione condominiale, secondo quanto riferito al CT durante il sopralluogo.

I locali sono parzialmente occupati da *un soggetto terzo senza titolo opponibile alla procedura*, e per tale motivo il Giudice ha disposto l'ordine di liberazione immediato del bene immobile.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO**

Fino alla data del 08.09.2023 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME di Como - cfr All. 5) il bene immobile sopra descritto risulta di proprietà della società:

[REDACTED] con sede legale in Erba (CO), a seguito del Decreto di Trasferimento (TRA.12944/7958 del 12.4.2006 - cfr All. 6) emesso in data 7.3.2006 cron.1036 rep.191 R.G.E.76/92 + r.g.e.321/94 del Tribunale di Como.

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI** - (cfr All. 5) - Anteriormente al ventennio

TRA.4349/3931 (26.5.75)

Atto in data 19.4.75 [REDACTED] Notaio Furio Giazzi di Erba con il quale [REDACTED]

[REDACTED] immobili siti in PONTE LAMBRO Sez.

LEZZA e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 19.2.75, con:

mapp.210/c are 06.10 (poi sostituito con il mapp.829)

mapp.82/c are 06.20 (poi sostituito con il mapp.819)

mapp.83/c are 02.80 (poi sostituito con il mapp.824)

(poi tutti accorpati nell'unico mapp.829 di mq.1510)

Il tutto contornato in rosso nella planimetria allegata all'atto.

ACCESSO: dalla nuova strada che insiste sui mapp.81/b (ora mapp.815),

mapp.210/b (ora mapp.828), mapp.82/b (ora mapp.818) e mapp.83/b (ora

mapp.823), identificata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta

essere stata effettuata per L.8.000.000 e libera da qualsivoglia formalità

pregiudizievole.

TRA.12944/7958 (12.4.2006)

Decreto di trasferimento emesso in data 7.3.2006 cron.1036 rep.191 R.G.E.76/92 + r.g.e.321/94 del Tribunale di Como a favore della società [REDACTED] [REDACTED] relativamente a quota intera di piena proprietà immobili siti in PONTE LAMBRO Sez. LEZZA in Via Alessandro Volta nr.36 e precisamente:

- porzione di fabbricato composta da autofficina, esposizione, ufficio, servizi, terrazzo calpestabile ma non carrabile, area di pertinenza ad uso piazzale per stazione di servizio al piano terra; magazzino, laboratorio, ufficio e accessori con annessa area nuda di pertinenza per accesso in declivio al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.3 (reale) con:

mapp.1577/701 – PS1,T – D/8

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

- ISC.10140/ 1933 del 23.06.89 SVINC.13624/2330 del 18.4.2006
- ISC. 3606/ 490 del 04.02.92 SVINC.13625/2331 del 18.4.2006
- ISC. 5752/ 953 del 07.03.92 SVINC.13626/2332 del 18.4.2006
- TRA. 5854/ 4168 del 10.03.92 SVINC.13629/2335 del 18.4.2006
- ISC. 5945/ 985 del 10.03.92 SVINC.13627/2333 del 18.4.2006
- ISC. 5946/ 986 del 10.03.92 SVINC.13628/2334 del 18.4.2006
- TRA.19486/13671 del 16.11.94 SVINC.13630/2336 del 18.4.2006

precisando che non risulta ordinato di cancellazione il sequestro conservativo trascritto in data 27.2.96 ai nn.3379/2479, successivamente non risultante rinnovato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come già anticipato, il progetto originario dell'edificio principale a destinazione commerciale (*piano terra e seminterrato*) e residenziale, con esclusione del parcheggio auto, risale al 1975 (P.E. 472/75 rilasciata il 10.02.1975 - *cfr. All. 7/a*), anche se la conformazione attuale non rispecchia *in toto* lo stato di fatto, come già descritto al precedente punto 4.3..

Per la costruzione del parcheggio auto annesso sul lato nord dell'autofficina e relativa tettoia al piano seminterrato sono state presentate altre pratiche edilizie:

- P.E. 750/81 del 25.10.1981 – rigettata in data 2.11.1981 (*cfr. All. 7/b*)
- P.E.756/84 del 31.01.1984, corredata anche da Nulla-Osta rilasciato dal Genio Civile in data 19.01.1984 (*cfr. All. 7/c*)
- Dopo diversi solleciti da parte del Comune nei confronti della precedente proprietà, nel 1987 fu presentata una Domanda in Sanatoria per abusi edilizi (ex L.47/1985) prot. n.9 del 03.01.1987 – pratica rubricata al n.158 e 159/Condono 1985 (*cfr. All. 7/d*)
- Nel 2015 il Comune ha rigettato la domanda di Sanatoria n.158/1985 del 3.1.1987 di cui sopra, disponendo *l'avvio del Procedimento per la Rimessione in pristino, concedendo il termine di 30 giorni a decorrere dalla notificazione del provvedimento del 04.06.2015 prot. 3235 per la presentazione della relativa pratica edilizia, avvertendo che in difetto verrà emessa ordinanza di Demolizione/Rimessa in pristino con le conseguenze che ne derivano* (*cfr. All. 7/e*)
- Ad oggi lo stato dei luoghi appare immutato, in quanto non è stato eseguito alcun intervento di ripristino; inoltre non è stata rinvenuta alcuna integrazione alla pratica edilizia in sanatoria di cui sopra.

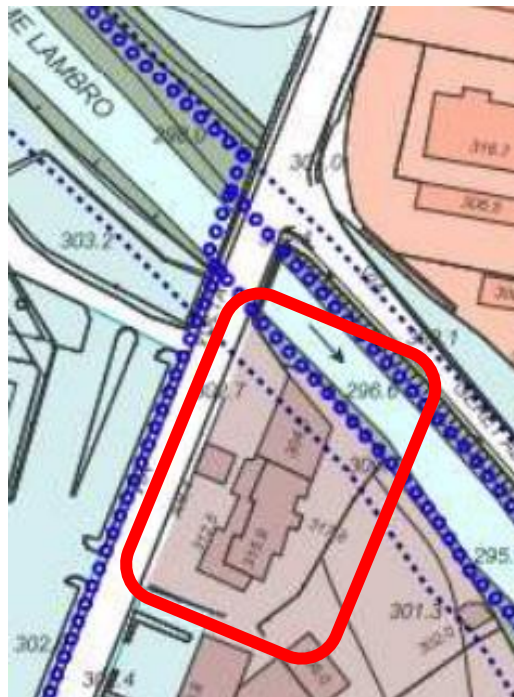
L'ufficio tecnico comunale non ha per ora disposto il ripristino dell'area.

- P.E. 24/2018 prot. 2313 – prot. 2193 del 19.04.2018 – per messa in sicurezza del distributore carburanti (cfr. All.7/f)

Informazioni Tecnico Urbanistiche:

Secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, strumento urbanistico vigente nel Comune di Ponte Lambro, l'edificio e le aree di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricadono in *Ambito Residenziale di Consolidamento a bassa densità* (art. 8.3) (cfr. All. 08).

Inoltre si conferma che una porzione del lotto di proprietà (parte a nord) ricade all'interno della fascia di Rispetto del Reticolo Idrico Minore (da studio geologico), gravata quindi dalle limitazioni previste dalla legge.



Caratteristiche descrittive del lotto A:

Strutture Verticali:

Pilastrini e setti in cemento armato;

Muratura perimetrale mista, parte in cls e parte in blocchi di mattoni in laterizio;

	<i>Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, conservazione e periodo di realizzazione; condizioni da verificare</i>
<i>Strutture Orizzontali:</i>	Travi e solai: in cemento armato e/o laterizio; <i>Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, conservazione e periodo di realizzazione; condizioni da verificare</i>
<i>Copertura</i>	Terrazzo/magazzino: terrazzo piano, con struttura in latero cemento e travi in cemento armato; rivestimento con guaina bituminosa e pavimento galleggiante in lastre di cemento.; condizioni: appena sufficiente, con parti da ristrutturare. <i>Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, conservazione e periodo di realizzazione; condizioni da verificare</i>

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia e singola, materiale: in ferro e vetro singolo; condizioni: abbastanza sufficiente;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: parte in cemento armato e parte in blocchi di mattoni in laterizio, con finitura al civile tinteggiata o con rivestimento in pietra, senza cappotto termico; condizioni: sufficiente;
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi di mattoni in laterizio, con finitura a intonaco al civile tinteggiato; condizioni: sufficiente, ad eccezione di alcune pareti al piano interrato (deposito) in cui sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno;
<i>Pavimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: appena sufficiente
<i>Rivestimento bagno:</i>	materiale: piastrelle in ceramica smaltata; condizioni: sufficiente
<i>Soglie e davanzali:</i>	materiale: marmo e/o pietra; condizioni: sufficiente
<i>Plafoni:</i>	intonaco al civile; condizioni: discrete, ad eccezione di alcune parti

- al piano terra (laboratorio) in cui sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani superiori (residenze);
- Portone ingresso:* tipologia: a battente del tipo non blindato in ferro; condizioni: sufficiente.
- Porte interne:* tipologia: a battente in legno tamburato; condizioni: sufficiente.
- Pavimento esterno*
- Terrazzo* pavimento in lastre di cemento del tipo galleggiante; condizioni: sufficiente, ad eccezioni di alcune parti, in cui si rilevano piastrelle rotte da sostituire
- Piazzale* parte in asfalto di bitume e parte in blocchetti di pietra naturale (san pietrini); si rileva la presenza di alcune cisterne interrato, utilizzate fino al 2018 per il deposito di carburante (ex stazione di servizio). L'area andrà bonificata e andranno rimosse le cisterne, data anche la vicinanza del fiume Lambro.

Impianti: *Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, conservazione e periodo di realizzazione*

- Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: da verificare; conformità: da verificare;
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete condominiale; rete di distribuzione: probabili tubi in ferro zincato; conformità: da verificare.
- Fognatura:* collegata alla rete fognaria comunale;
- Termico:* tipologia: termoautonomo; presenza di aerotermini solo al piano terra;

conformità: da verificare.

Classificazione Energetica:

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

	Destinazione	Sup. utile netta [mq]	Sup. lorda Potenziale [mq]	Coefficiente destinazione d'uso	Sup. Commerciale Equivalente [mq]
A	<i>Locale commerciale al piano T. con terrazzo e area esterna</i>				
	Autofficina	187,00			
	Esposizione	68,00			
	Zona Ingresso	11,50			
	Ufficio	4,50			
	wc e servizi	5,00			
	<i>Tot. Sup. locale commerciale</i>	276,00	309,00	1,00	309,00
	Ballatoio di ingresso sul retro	5,00	5,00	0,33	1,65
	<i>Tot. Superfici</i>	281,00	314,00		310,65
	<i>Area esterna ad uso esclusivo (ex stazione di servizio)</i>				
		550,00	550,00	<i>Valore a corpo</i>	
<i>Terrazzo ad uso esclusivo (da regolarizzare)</i>					
		180,00	180,00	<i>Valore a corpo</i>	
B	<i>Locale commerciale al piano -1 seminterrato</i>				
	Laboratorio	204,00			
	Magazzini	28,00			
	Ripostigli	27,00			
	Ufficio	8,00			
	Deposito	20,00			
	<i>Tot. Superficie Lotto B</i>	287,00	326,00	1,00	326,00

C				
	Magazzino / ex tettoia da regolarizzare (con area nuda pertinenziale)			
		163,00	180,00	<i>Valore a corpo</i>
	Area nuda pertinenziale	275,00	275,00	<i>Valore a corpo</i>

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato sull'attuale valore medio di mercato di immobili ubicati nella zona e aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Si è tenuto conto del particolare momento di mercato, dell'attuale conservazione, manutenzione e qualità dell'immobile, delle caratteristiche energetiche (scarsa coibentazioni dei muri e serramenti), delle pertinenze, della collocazione del bene sul territorio, delle urbanizzazioni e delle presenze al contorno, delle peculiarità costruttive, delle finiture esterne ed interne dei locali, del tipo di impianti, della mancanza di garanzie per vizi, del valore fiscale dell'immobile secondo la rendita catastale attribuita e la categoria.

Inoltre la stima finale di alcuni beni è stata determinata *a corpo* e non a misura (*aree esterne caratterizzate da alcune problematiche: presenza delle cisterne interrato, terrazza parzialmente costruita a confine con il fiume Lambro*) e le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento, hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente CT ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Importante è stato anche il confronto con alcuni operatori immobiliari della zona, che bene interpretano il reale momento di mercato.

Infine le superfici sono state calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva

della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

Pertanto, il valore è frutto di tale sintesi.

8.2. Fonti di informazione

- Ufficio Tecnico di Ponte Lambro, relativamente alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia;
- Catasto di Como, relativamente alla verifica della banca dati;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
- Agenzie immobiliari del comune di Como;
- Principali borsini Immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.;
- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Como, comune di Ponte Lambro zona Centrale/territorio edificato – destinazione Commerciale – Anno 2023 - 1° semestre;

8.3. Valutazione dei corpi

RIEPILOGO Lotto 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici ragguagliate:

ID	Destinazione	Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valore diritto e quota 1/1
A	Locali p.terra - Lotto A Sup. Lorda mq 314,00 ca.	310,65	€. 700,00	€ 217.455,00
A	Area esterna ad uso esclusivo p.terra - Lotto A Sup. Lorda mq 550,00 ca.	550,00	Valore a corpo	€ 50.000,00
A	Terrazzo ad uso esclusivo (da regolarizzare) p.terra - Lotto A Sup. Lorda mq 180,00 ca.	180,00	Valore a corpo	€ 20.000,00
B	Laboratorio e magazzini al piano -1 seminterrato Lotto B Sup. Lorda mq 326,00 ca.	326,00	Valore a corpo	€ 130.000,00
C	Magazzini al piano -1 (da regolarizzare)	180,00		€ 60.000,00

	Lotto C Sup. Lorda mq 180,00 ca.		Valore a corpo	
C	Area esterna ad uso esclusivo p. -1 - Lotto C Sup. Lorda mq 275,00 ca.	275,00	Valore a corpo	€ 25.000,00
			<i>Valore totale</i>	€ 502.455,00
	Valore di Stima - a corpo – Lotto 1			€ 500.000,00

8.4. 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 75.000,00
- Stima sommaria delle Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, oltre oneri accessori, salvo altre spese richiesti dagli Enti: - € 47.000,00
- Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente -
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico della procedura: € 425.000,00
- Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente (nelle ipotesi di cui al punto 4.3, salvo altre spese): € 378.000,00

Relazione del 30.12.2023



ALLEGATI (Lotto 1)

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie
3. Scheda catastale - Estratto Mappa - Elaborato planimetrico:
 - 3/a – CF - scheda catastale – fg. 3 – particella 829 sub 701 (ex 1577 sub 701)
 - 3/b – CT - stralcio estratto mappa – fg. 3 - particella n. 829
 - 3/c – Elaborato Planimetrico - fg. 3 – particella 1577 (*intero complesso*)
4. Visure per immobili:
 - 4/a – visura storica per immobile del 11.09.2023
Catasto Fabbricati – comune di Ponte Lambro – fg 3 – particella 829 – sub 701
 - 4/b – visura storica per immobile del 11.09.2023
Catasto Terreni – comune di Ponte Lambro – fg 9 – particella 829 – Ente Urbano – mq 1510
 - 4/c – visura storica per immobile del 11.09.2023
Catasto Fabbricati – comune di Ponte Lambro – fg 3 – particella 829 – sub 706
5. Relazione e Ispezioni Ventennali – Studio EMMEMME di Como - del 08.09.2023
6. Decreto di Trasferimento
7. Pratiche edilizie – documentazione dall'ufficio tecnico comunale
8. Dati urbanistici – estratto PGT
9. Corrispondenza con le parti e trasmissione della perizia