



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

### 47/2023

LIQUIDAZIONE DI:

\_\_\_\_\_

GIUDICE DELEGATO:  
Dott. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. GIUSEPPE CROCCO**

CF:CRCRGPP80A19C933W

con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n. 5

telefono: 031 5476610

email: [tecnicolegale@gc-e.it](mailto:tecnicolegale@gc-e.it)

PEC: [giuseppe.crocco@ingpec.eu](mailto:giuseppe.crocco@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI 47/2023

# LOTTO 1

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

**A** **VILLA INDIPENDENTE** (vendita in quota di 2/9) sita a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **342 mq** (298 escluse aree scoperte) per la **quota di 2/9** di piena proprietà (██████████) .

Trattasi di villa sviluppatasi su due livelli con ingresso dal piano terra che vede al suo interno diversi locali ad uso sgombero ed un servizio igienico nonché scala interna che conduce al piano primo ove si trovano disimpegno, tinello, cucina, soggiorno, tre camere, un solo servizio igienico e due balconi. Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto alla scheda catastale sia per quanto concerne la distribuzione degli spazi che per quanto attiene le destinazioni d'uso insediate soprattutto al piano terreno ove le modifiche sono importanti. Prima di procedere a sanatoria si dovrà procedere a regolarizzare la posizione dal punto di vista amministrativo con l'ipotesi di compiere anche alcune opere di rimozione/demolizione e ripristino oltre che corrispondere al Comune oneri e sanzioni che saranno calcolate solo al momento della sanatoria/ripristino.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 4, **particella 2252, sub. 701**, zona censuaria --, categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, Superficie catastale 342 mq (298 escluse aree scoperte), rendita 1'874.74 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 32, piano T-1, intestato a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (██████████ per la quota di 3/9; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ per la quota di 2/9; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ per la quota di 2/9; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ per la quota di 2/9; derivante da Variazione Toponomastica del 19/01/2021, Pratica CO0014701 in atti dal 19/01/2021 (Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.12643.1/2021); scheda n. 80650.1/2011 per denuncia in AMPLIAMENTO del 02/05/2011 Pratica n. CO0159125.

Coerenze dell'unità abitativa da nord e in senso orario: al piano terra altra u.i. oggetto della presente procedura (bene di cui al punto B), prospetto su area di proprietà per gli altri lati; al piano primo prospetto su area di proprietà su tutti i fronti.

**B** **AUTORIMESSA (vendita in quota di 2/9)** sita a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **48 mq**; per la **quota di 2/9** di piena proprietà

████████████████████ .

Trattasi di autorimessa inserita all'interno dell'edificio di cui al punto A della presente relazione ed al piano terra dello stesso.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto alla scheda catastale sia per quanto concerne la distribuzione degli spazi che per quanto attiene le destinazioni d'uso insediate nonché per il sedime che di fatto crea commistione con quanto di cui al piano terra del cespite di cui al punto A).

Prima di procedere a sanatoria si dovrà procedere a regolarizzare la posizione dal punto di vista amministrativo con l'ipotesi di compiere anche alcune opere di rimozione/demolizione e ripristino oltre che corrispondere al Comune oneri e sanzioni che saranno calcolati solo al momento della sanatoria/ripristino.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 4, **particella 2252, sub. 703**, zona censuaria --, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, Superficie catastale 48 mq, rendita 203.90 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 32, piano T, intestato a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (████████████████████) per la quota di 3/9; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (████████████████████) per la quota di 2/9; ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (████████████████████) per la quota di 2/9; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (████████████████████) per la quota di 2/9; Variazione Toponomastica del 19/01/2021, Pratica CO0014703 in atti dal 19/01/2021 (Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.12645.1/2021); scheda n. 1617.1/2009 derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 08/06/2009 Pratica n. CO0117876 in atti dal 08/06/2009.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: prospetto su area di proprietà per due lati, altro bene di cui al punto A per i restanti.

**C** **AUTORIMESSA (vendita in quota di 2/9)** sita a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **50 mq**; per la **quota di 2/9** di piena proprietà

████████████████████ .

Trattasi di autorimessa edificata quale corpo indipendente all'interno dell'area di proprietà

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 4, **particella 2252, sub. 702**, zona censuaria --, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, Superficie catastale 48 mq, rendita

286.48 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 32, piano T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 3/9; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 2/9; [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 2/9; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 2/9; Variazione Toponomastica del 19/01/2021, Pratica CO0014702 in atti dal 19/01/2021 (Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.12644.1/2021); scheda n. 10249.1/2009 derivante da Migliore rappresentazione grafica del 08/06/2009 Pratica n. CO0117893 in atti dal 08/06/2009.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: prospetto su area di proprietà per tutti i lati.

**D** **TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **6060 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà [REDACTED].

Terreno semi-scosceso, in parte piantumato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona centrale del compendio ed è quello di metratura più ampia ed è sede dei tre immobili edificati con titolo. Ha una forma compatta, seppur con i bordi irregolari.

Con vocazione a parco/giardino e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli “*Ambiti della rete ecologica*” ed in particolare nei “*Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva (art. 18, N.T.A Piano delle Regole)*” con la porzione più orientale (e quindi anche orograficamente elevata) ricadente nei “*Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)*”.
- Dall'osservazione della “*Carta della sensibilità paesistica*” risulta interamente classificato come “*Sensibilità paesistica molto elevata*”.
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe “*3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico*”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra sostanzialmente tutto in zona “*Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)*” con solo la minuta propaggine più meridionale caratterizzata dalla “*Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana*”.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 2252**, ENTE URBANO, superficie catastale are 60.60, R.D./R.A. ---/---. Privo di intestazione catastale inquanto Ente Urbano.

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita), proprietà di terzi in lato sud, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita) in lato W.

**E** **TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **1350 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà

Terreno scosceso, vegetato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona più orientale ed anche più elevata del compendio.

Con vocazione a bosco e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli *“Ambiti della rete ecologica”* ed in particolare nei *“Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)”*.
- Dall'osservazione della *“Carta della sensibilità paesistica”* risulta interamente classificato come *“Sensibilità paesistica molto elevata”*.
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe *“3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico”*.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra nella *“Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana”*.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 374**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 13.50, R.D. 1.74, R.A. 0.35. intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted] per la quota di 3/9; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted] per la quota di 2/9; [redacted] nata a [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 2/9; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted] per la quota di 2/9.

L'immobile è derivante da frazionamento in atti dal 04/06/1994 (n. 1.1/1972)

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi sui fronti N e E, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita) sui lati S e W.

**F** **TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **770 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà

████████████████████ .

Terreno scosceso, vegetato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona più orientale ed anche più elevata del compendio.

Con vocazione a bosco e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli “*Ambiti della rete ecologica*” ed in particolare nei “*Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)*”.
- Dall'osservazione della “*Carta della sensibilità paesistica*” risulta interamente classificato come “*Sensibilità paesistica molto elevata*”.
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe “*3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico*”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra nella “*Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana*”.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 375**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 07.70, R.D. 0.99, R.A. 0.20. intestato a

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

L'immobile è derivante da frazionamento del 09/06/1972 in atti dal 18/10/1999 D.V.1592/73 (n. 1.2/1972)

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 374, proprietà di terzi su tre lati.

**G** **TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **640 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà

████████████████████ .

Terreno scosceso, in parte vegetato e contiguo agli altri cespiti è nell'angolo nord-orientale del compendio con una stretta propaggine che si sviluppa in linea a monte della villa in direzione nord-sud

La sua destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba risulta come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli “*Ambiti della rete ecologica*” ed in particolare nei “*Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)*”.
- Dall’osservazione della “*Carta della sensibilità paesistica*” risulta interamente classificato come “*Sensibilità paesistica molto elevata*”.
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe “*3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all’influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico*”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra parte nella “*Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana*” ed in parte nella “*Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)*”.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 2118**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 06.40, R.D. 2.64, R.A. 2.31. intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L’immobile è derivante da frazionamento del 13/01/1968 del 13/01/1968, pratica CO0074553 in atti dal 11/04/2006 CONV AGG (n.2.1/1968).

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, mappale 374, mappale 2252 per gli altri lati.

**H** **TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Nicolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **3220 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà

[REDACTED]

Terreno porzione più a valle del compendio oggetto di stima, a ridosso della via Nicolò Tommaseo si presenta parzialmente piantumato.

La sua destinazione d’uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba risulta come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli “*Ambiti della rete ecologica*” ed in particolare per circa 2/3 nelle “*Zone agricole produttive (art. 20, N.T.A Piano delle Regole)*” e per la restante parte nei “*Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva (art. 18, N.T.A Piano delle Regole)*”.

- Dall'osservazione della “Carta della sensibilità paesistica” si evince una linea di demarcazione in sostanza ricalcante quella di cui al punto precedente e che classifica la prima area come “Sensibilità paesistica elevata” e la seconda come “Sensibilità paesistica molto elevata” secondo ‘usuale criterio orografico (salendo il parametro di sensibilità aumenta).
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, la quasi totalità del mappale nella classe di fattibilità “3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico” mentre la sola piccola propaggine più meridionale rientra il “classe 2” ovvero “Assenza di frane o valanghe. Il drenaggio è medio e falda è poco profonda. Le caratteristiche geomeccaniche dei terreni sono discrete”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra parte nella “Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)”.
- Dal punto di vista vincolistico, si segnala presenza di un metanodotto nella parte più in basso che genera apposita fascia di rispetto.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 557**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 32.20, R.D. 9.98, R.A. 9.15. intestato a



L'immobile è derivante Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, mappale 2252, proprietà di terzi, via Niccolò Tommaseo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principali (fabbricati):	477.22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori (terreni):	12'040.00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174'164.00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138'585.59
Data della valutazione:	28/11/2024



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

Al momento del sopralluogo i beni erano nelle disponibilità dei proprietari ed occupati da questi.  
A quanto riferito dalla comproprietaria dichiarata insolvente i beni non sono gravati da contratti di locazione.

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

*come da relazione del 20.11.2024 dell'Esperto Visurista*

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

TRA.9372/6524 (11.5.2000) – VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

Atto in data 17.4.2000 rep.127551 Notaio [REDACTED] di Como portante asservimento volumetrico a favore del Comune di Erba e a carico di [REDACTED] relativamente al complesso immobiliare ai mapp.258/a di mq.640, mapp.258/b di mq.1450, mapp.373/a di mq.2450 e mapp.373/b di mq.2160 di Catasto Terreni; mapp.1069/1 e mapp.1069/2 fg.4 (reale) di Catasto Fabbricati, per la costruzione di autorimessa coperta sul mapp.373/a (in estensione al fabbricato uso abitazione sui mapp.373/b e mapp.258/b), con una volumetria occorrente di mc.117,62 della complessiva volumetria spettante di mc.267,80; come evidenziato nella planimetria allegata all'atto.

TRA.17915/11117 (9.6.2008) – SERVITU'

Atto in data 13.5.2008 rep.72338/13784 Notaio [REDACTED] di Milano portante costituzione servitù di metanodotto a favore "Snam Rete Gas Spa/San Donato Milanese" e a carico di [REDACTED]  
[REDACTED], relativamente al mapp.557.

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

*come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta*

ISC.8095/1239 (1.4.2016) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 24.3.2016 rep.92218/19678 Notaio [REDACTED] di Porlezza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] e a [REDACTED]  
[REDACTED] per €.900.000,00 di cui €.450.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.21908/3195 (19.7.2023) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 2.7.2023 rep.1627 del Tribunale di Mantova a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] [REDACTED] er €.280.000,00 di cui €.208.429,00 di capitale.

Grava anche su quota 2/9 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.22143/3237 (20.7.2023) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 5.7.2023 rep.1142 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico anche di [REDACTED] per €.700.000,00 di cui €.489.772,12 di capitale.

Grava anche su quota 2/9 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.33429/24848 (14.11.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 20.12.2023 rep.47/2023 del Tribunale di Como a favore [REDACTED]

[REDACTED] e a carico anche di [REDACTED]

Grava anche su quota 2/9 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non definibile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale della quale si è in attesa*

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la totalità dei cespiti oggetto della presente perizia risulta di proprietà di:

- [REDACTED] - N [REDACTED] (per quota 2/9 di piena proprietà)
- [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] (per quota 2/9 di piena proprietà)
- [REDACTED] - [REDACTED] (per quota 2/9 di piena proprietà)
- [REDACTED] (per quota 3/9 di piena proprietà)

Come da storia ventennale meglio dedotta nel capitolo 6.2

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

TRA.3498/3114 (17.5.60)

Atto in data 29.4.60 rep.20822/12853 Notaio [REDACTED] di Asso con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] e [REDACTED], per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

- .terreni distinti al Catasto Terreni con:
  - mapp.258 are 20.90
  - mapp.373 are 46.10
  - mapp.374 are 19.20
  - mapp.557 are 32.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.600.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8426/7516 (1.10.63)

Successione di [REDACTED] denuncia nr.86 vol.110 U.R. di Erba devoluta per legge a favore dei genitori [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/3 complessiva di piena proprietà e di fratello e sorella [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

- .terreni distinti al Catasto Terreni con:
  - mapp.258 are 20.90
  - mapp.373 are 46.10
  - mapp.374 are 19.20
  - mapp.557 are 32.20

TRA.12386/10245 (2.12.69)

Atto in data 16.12.63 rep.39365/11730 Notaio [REDACTED] di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

TRA.517/475 (16.1.64)

Atto in data 16.12.63 rep.39365/11730 Notaio [REDACTED] di Como con il quale - in primo luogo - [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà – già proprietario della restante quota 1/2 di piena proprietà – anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

- .terreni distinti al Catasto Terreni con:
  - mapp.258 are 20.90
  - mapp.373 are 46.10
  - mapp.374 are 19.20
  - mapp.557 are 32.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.2.500.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.707/679 (10.1.73)

Atto in data 18.12.72 rep.36226/7563 Notaio [REDACTED] di Erba con il quale – in terzo luogo – [REDACTED] vende a [REDACTED] immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

- .terreno distinto al Catasto Terreni con:
  - mapp.375/a are 07.70 (poi sostituito con mapp.375)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.30917/19438 (17.8.2006)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 3.4.2006 nr.102 vol.2006 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà e di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO in Via Niccolò Tommaseo snc e precisamente:

- .terreni distinti al Catasto Terreni con:
  - mapp.258 are 20.90
  - mapp.373 are 46.10
  - mapp.374 are 13.50
  - mapp.557 are 32.20
  - mapp.375 are 07.70
- .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
  - mapp.1069/1 – C/6 – mq.43
  - mapp.1069/2 – A/7 – v.10,5

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

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

- Licenza Edilizia n. 1631/1967 prot. gen. 9362 del 14/09/1967 rilasciata il 13/11/1967 per un muro di cinta
- Licenza Edilizia n. 1715/1967 prot. gen. 12315 del 06/12/1967 rilasciata il 11/12/1967 per realizzazione fabbricato casa di civile abitazione
- Abitabilità prot. gen. 7348 del 17/07/1969 rilasciata il 28/02/1970 prot. 28/02/1970
- Parere Preventivo n. 809/1999 prot. gen. 46359 del 16/12/1999 per costruzione fabbricato accessorio
- DIA n. 177/2000 prot. gen. 13335 del 31/03/2000 per costruzione di box coperto
- DIA n. 405/2008 prot. gen. 20080026222 del 28/07/2008 per formazione piscina

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

L'estensione del compendio è tale che lo stesso ricade su una pluralità di mappali che, a loro volta, ricadono in diverse fattispecie di azzonamento con differenti vincoli e criteri. Si rimanda alla descrizione di ciascun cespite all'interno della quale è stata presentata puntuale la situazione di ciascun mappale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Per il fabbricato principale - villa – internamente, rispetto alla L.E. 1715/1967, al piano terra al posto del portico è stato realizzato un locale mediante la chiusura degli spazi con serramenti perimetrali.

La distribuzione del piano terra, inoltre è totalmente difforme da quanto assentito con una commistione di funzioni e dei due subalterni che dovrebbero costituire il piano terra.

Vi sono inoltre superfetazioni in aderenza alla villa quali locali ripostiglio, verande etc. che risultano prive di titolo e per la sanatoria delle quali si dovrà procedere a interlocuzione con gli uffici competenti che, di primo acchito, sono sembrati poco confidenti sulla possibilità di mantenimento dei corpi di fabbrica.

E' inoltre presente una diversa distribuzione dei tavolati nella porzione del garage.

Il garage, inoltre, dovrebbe avere accesso dal predetto portico mentre possiede anche accesso diretto dall'esterno con modifica dei serramenti di facciata rispetto all'assentito.

Anche dal punto di vista strutturale le questioni non soddisfano il criterio di aderenza a quanto rappresentato nei disegni presentati poiché il piano terra presenta una scansione di pilastri differente per numero e interasse degli stessi; si dovrà pertanto ottenere un nuovo certificato di idoneità statica e/o nuovo collaudo al fine di depositarlo e procedere alla richiesta di una nuova agibilità (quella precedente deve ritenersi nulla a seguito di uno stato non conforme del dichiarato all'autorizzato).

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: MEDIA**

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Dal punto di vista catastale si rilevano delle difformità rispetto alle schede visionate pertanto, a valle delle pratiche di sanatoria sarà necessario predisporre idonee procedure Docfa per l'aggiornamento delle schede.

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: MEDIA**

### **CRITICITÀ: ALTA**

Oltre a quanto rappresentato nel capitolo relativo alla conformità edilizia si segnala la presenza di molteplici fabbricati accessori e baraccamenti che non possono essere sanati stante la situazione normativa eccessivamente conservativa che caratterizza i luoghi oggetto di analisi.

I manufatti accessori presenti nella proprietà (esclusi piscina e tettoia/autorimessa autorizzati) eccedono le dimensioni previste per i manufatti accessori "lettera U2 del PGT e pertanto non possono essere mantenuti in quanto non realizzabili. Sarà necessario prevedere la loro demolizione a cura dell'acquirente.



**TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **6060 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà (██████████).  
██████████).

Terreno semi-scosceso, in parte piantumato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona centrale del compendio ed è quello di metratura più ampia ed è sede dei tre immobili edificati con titolo. Ha una forma compatta, seppur con i bordi irregolari.

Con vocazione a parco/giardino e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli *“Ambiti della rete ecologica”* ed in particolare nei *“Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva (art. 18, N.T.A Piano delle Regole)”* con la porzione più orientale (e quindi anche orograficamente elevata) ricadente nei *“Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)”*.
- Dall'osservazione della *“Carta della sensibilità paesistica”* risulta interamente classificato come *“Sensibilità paesistica molto elevata”*.
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe *“3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico”*.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra sostanzialmente tutto in zona *“Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)”* con solo la minuta propaggine più meridionale caratterizzata dalla *“Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana”*.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 2252**, ENTE URBANO, superficie catastale are 60.60, R.D./R.A. ---/---. Privo di intestazione catastale inquanto Ente Urbano.

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita), proprietà di terzi in lato sud, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita) in lato W.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di *“San Bernardino”* rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La struttura è di tipo tradizionale con intelaiatura in cemento armato e solai laterocementizi. Le facciate sono in muratura di forati in laterizio intonacate e, in parte, con decori/rivestimento in pietra. I serramenti esterni sono in legno.

Gli impianti sono funzionanti benché sostanzialmente aderenti coevi al fabbricato salvo qualche intervento negli anni che comunque non può considerarsi novativo nei confronti degli stessi che restano vetusti e necessitevoli di intervento.

## CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
<b>BENE A</b>					
locali accessori al piano terra	70.33		0.25	=	17.58
locale soggiorno (ex portico)	93.21	x	0.4	=	37.28
locali abitabili al piano primo	193.14	x	1.00	=	193.14
terrazzo 1	8.02	x	0.33	=	2.65
terrazzo 2	21.58	x	0.33	=	7.12
<b>BENE D</b>					
mappale 2252 considerato parco	6060.00	x	0.02	=	121.20
<b>Totale:</b>	6'446.28				378,97

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Descrizione immobili**

Trattasi di una villa con relativo giardino di competenza situati in zona periferica ed al limitare dell'abitato di San Bernardino.

I terreni sono pianeggianti e sgomberi ed attualmente in parte coltivati.

**Giudizio di stima e relativi criteri**

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Al fine di determinare il valore dei cespiti è necessario procedere al calcolo della consistenza ragguagliata (o commerciale) come evidenziato poche righe indietro oltre che determinare il valore unitario del parametro.

A tal fine, si applica un procedimento analitico a partire da valori tabellari e, una volta ottenuto il risultato esso viene raffrontato a ricerche di mercato nonché all'esperienza dello stimatore.

Per immobili della tipologia "Villa" di nuova costruzione ed in classe energetica A/A1 nelle frazioni del comune id Erba si rileva un parametro nell'ordine dei 2'750.00.

L'immobile oggetto di stima non è né in classe A né tantomeno nuovo pertanto bisogna applicare le opportune correzioni del caso.

Valore a nuovo ed in classe A/A1	2'750.00 €/mq
Applicazione della riduzione per vetustà di fabbricato con oltre 45 anni -30%	-825.00 €/mq
Subtotale	1'925.00 €/mq
Riduzione per classe energetica (attesa G)	-380.00 €/mq
<b>TOTALE RISULTANTE</b>	<b>1'545.00 €/mq</b>

Valore superficie principale Villa e giardino	378.97	x	€.	1'545.00	=	€. 585'508.65
Incremento per presenza piscina						<u>€. 50'000.00</u>
TOTALE						€. 635'508.65

## RIEPILOGO VALORI A CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 proprietà)	€. 635'508.65
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 141'224.14

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 32

**AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO B

**AUTORIMESSA (vendita in quota di 2/9)** sita a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **48 mq**; per la **quota di 2/9** di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa inserita all'interno dell'edificio di cui al punto A della presente relazione ed al piano terra dello stesso.

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto alla scheda catastale sia per quanto concerne la distribuzione degli spazi che per quanto attiene le destinazioni d'uso insediate nonché per il sedime che di fatto crea commistione con quanto di cui al piano terra del cespite di cui al punto A).

Prima di procedere a sanatoria si dovrà procedere a regolarizzare la posizione dal punto di vista amministrativo con l'ipotesi di compiere anche alcune opere di rimozione/demolizione e ripristino oltre che corrispondere al Comune oneri e sanzioni che saranno calcolati solo al momento della sanatoria/ripristino.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 4, **particella 2252, sub. 703**, zona censuaria --, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, Superficie catastale 48 mq, rendita 203.90 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 32, piano T, intestato a



Variazione Toponomastica del 19/01/2021, Pratica CO0014703 in atti dal 19/01/2021 (Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.12645.1/2021); scheda n. 1617.1/2009 derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 08/06/2009 Pratica n. CO0117876 in atti dal 08/06/2009.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: prospetto su area di proprietà per due lati, altro bene di cui al punto A per i restanti.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di "San Bernardino" rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La struttura della villa nella quale l'autorimessa è ubicata è di tipo tradizionale con intelaiatura in cemento armato e solai laterocementizi. Le facciate sono in muratura di forati in laterizio intonacate e, in parte, con decori/rivestimento in pietra.

Gli impianti sono funzionanti benché sostanzialmente aderenti coevi al fabbricato salvo qualche intervento negli anni che comunque non può considerarsi novativo nei confronti degli stessi che restano vetusti e necessitevoli di intervento.



BENI IN ERBA (CO), VIA NICCOLO' TOMMASEO 32

## AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

**AUTORIMESSA (vendita in quota di 2/9)** sita a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **50 mq**; per la **quota di 2/9** di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa edificata quale corpo indipendente all'interno dell'area di proprietà

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 4, **particella 2252, sub. 702**, zona censuaria --, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, Superficie catastale 48 mq, rendita 286.48 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 32, piano T, intestato a

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] Variazione Toponomastica del 19/01/2021, Pratica CO0014702 in atti dal 19/01/2021 (Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.12644.1/2021); scheda n. 10249.1/2009 derivante da Migliore rappresentazione grafica del 08/06/2009 Pratica n. CO0117893 in atti dal 08/06/2009.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: prospetto su area di proprietà per tutti i lati.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di "San Bernardino" rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Descrizione immobili**

Trattasi di fabbricato indipendente con destinazione autorimessa.

**Giudizio di stima e relativi criteri**

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

Il parametro di valore viene definito a corpo sulla base dell'effettiva capacità di parcheggio del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie Autorimessa a corpo	€. 45'000.00
---------------------------------------	--------------

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 45'000.00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 10'000.00

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 32

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO E

**TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **1350 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà [REDACTED]

Terreno scosceso, vegetato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona più orientale ed anche più elevata del compendio.

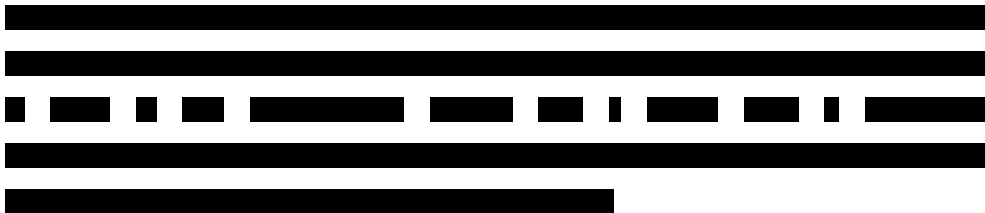
Con vocazione a bosco e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli "Ambiti della rete ecologica" ed in particolare nei "Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)".

- Dall'osservazione della "Carta della sensibilità paesistica" risulta interamente classificato come "Sensibilità paesistica molto elevata".
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe "3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico".
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra nella "Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana".

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 374**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 13.50, R.D. 1.74, R.A. 0.35. intestato a



L'immobile è derivante da frazionamento in atti dal 04/06/1994 (n. 1.1/1972)

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi sui fronti N e E, altri cespiti della medesima procedura (e oggetto della presente vendita) sui lati S e W.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di "San Bernardino" rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### Descrizione immobili

Trattasi terreno contiguo ai una villa con relativo giardino di competenza situati in zona periferica ed al limitare dell'abitato di San Bernardino.

**Giudizio di stima e relativi criteri**

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Si adotta un parametro indicativo della situazione del territorio riveduto alla luce delle peculiarità del cespite.

Valore terreno  $1'350.00 \times \text{€} 5.00 = \text{€} 6'750.00$

## RIEPILOGO VALORI A CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 proprietà)	<b>€ 6'750.00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	<b>€ 1'500.00</b>

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 32

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO F

**TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di 770 mq per la **quota di 2/9** di piena proprietà (██████████)

Terreno scosceso, vegetato e contiguo agli altri cespiti è posto nella zona più orientale ed anche più elevata del compendio.

Con vocazione a bosco e destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba come segue:

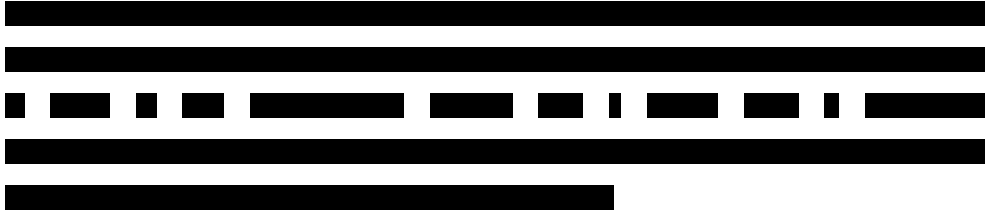
- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli "*Ambiti della rete ecologica*" ed in particolare nei "*Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)*".
- Dall'osservazione della "*Carta della sensibilità paesistica*" risulta interamente classificato come "*Sensibilità paesistica molto elevata*".
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe "*3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico*".



- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra nella “Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana”.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 375**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 07.70, R.D. 0.99, R.A. 0.20. intestato a



L'immobile è derivante da frazionamento del 09/06/1972 in atti dal 18/10/1999 D.V.1592/73 (n. 1.2/1972)

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 374, proprietà di terzi su tre lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di “San Bernardino” rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **Descrizione immobili**

Trattasi terreno contiguo ai una villa con relativo giardino di competenza situati in zona periferica ed al limitare dell'abitato di San Bernardino.

**Giudizio di stima e relativi criteri**

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Si adotta un parametro indicativo della situazione del territorio riveduto alla luce delle peculiarità del cespite.

Valore terreno 770.00 x €. 5.00 = **€. 3'850.00**

**RIEPILOGO VALORI A CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 proprietà)	<b>€. 3'850.00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	<b>€. 855.56</b>

**BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 32**

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO G

**TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di **640 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà (██████████)

Terreno scosceso, in parte vegetato e contiguo agli altri cespiti è nell'angolo nord-orientale del compendio con una stretta propaggine che si sviluppa in linea a monte della villa in direzione nord-sud

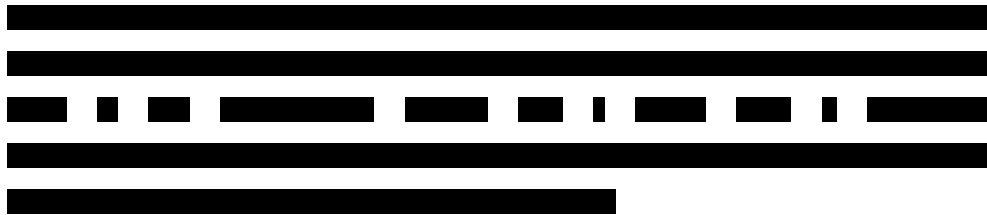
La sua destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba risulta come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli *“Ambiti della rete ecologica”* ed in particolare nei *“Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica (art. 17, N.T.A Piano delle Regole)”*.
- Dall'osservazione della *“Carta della sensibilità paesistica”* risulta interamente classificato come *“Sensibilità paesistica molto elevata”*.

- Per quanto concerne la fattibilità geologica, si trova in classe “3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra parte nella “Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana” ed in parte nella “Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)”.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 2118**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 06.40, R.D. 2.64, R.A. 2.31. intestato a [REDACTED]



L'immobile è derivante da frazionamento del 13/01/1968 del 13/01/1968, pratica CO0074553 in atti dal 11/04/2006 CONV AGG (n.2.1/1968).

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, mappale 374, mappale 2252 per gli altri lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di “San Bernardino” rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Descrizione immobili**

Trattasi terreno contiguo ai una villa con relativo giardino di competenza situati in zona periferica ed al limitare dell'abitato di San Bernardino.

**Giudizio di stima e relativi criteri**

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Si adotta un parametro indicativo della situazione del territorio riveduto alla luce delle peculiarità del cespite.

Valore terreno	640.00	x	€. 15.00	=	€. 9'600.00
----------------	--------	---	----------	---	-------------

## RIEPILOGO VALORI A CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 proprietà)	€. 9'600.00
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 2'133.33

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 32

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO H

**TERRENO (vendita in quota di 2/9)** sito a Como, a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 32 della superficie catastale di 3220 mq per la **quota di 2/9** di piena proprietà [REDACTED]

Terreno porzione più a valle del compendio oggetto di stima, a ridosso della via Nicolò Tommaseo si presenta parzialmente piantumato.

La sua destinazione d'uso dedotta da C.D.U. e altre tavole di pianificazione del Comune di Erba risulta come segue:

- Dal punto di vista della zonizzazione ricade interamente negli “*Ambiti della rete ecologica*” ed in particolare per circa 2/3 nelle “*Zone agricole produttive (art. 20, N.T.A Piano delle Regole)*” e per la restante parte nei “*Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva (art. 18, N.T.A Piano delle Regole)*”.
- Dall’osservazione della “*Carta della sensibilità paesistica*” si evince una linea di demarcazione in sostanza ricalcante quella di cui al punto precedente e che classifica la prima area come “*Sensibilità paesistica elevata*” e la seconda come “*Sensibilità paesistica molto elevata*” secondo ‘usuale criterio orografico (salendo il parametro di sensibilità aumenta).
- Per quanto concerne la fattibilità geologica, la quasi totalità del mappale nella classe di fattibilità “*3a: Aree particolarmente acclivi (>20°) potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico*” mentre la sola piccola propaggine più meridionale rientra il “*classe 2*” ovvero “*Assenza di frane o valanghe. Il drenaggio è medio e falda è poco profonda. Le caratteristiche geomeccaniche dei terreni sono discrete*”.
- Per quanto concerne la classificazione in base alla pericolosità sismica locale il cespite rientra parte nella “*Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)*”.
- Dal punto di vista vincolistico, si segnala presenza di un metanodotto nella parte più in basso che genera apposita fascia di rispetto.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni, Comune Erba, Sezione ARCELLASCO, foglio 9, **mappale 557**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale are 32.20, R.D. 9.98, R.A. 9.15. intestato a



L’immobile è derivante Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, mappale 2252, proprietà di terzi, via Niccolò Tommaseo.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l’abitato di “San Bernardino” rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all’abitare.



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si tiene conto dello stato dei beni, della loro destinazione d'uso e della situazione dei vincoli appresa dal CDU rilasciato dal Comune di Erba.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Non vengono considerati eventuali costi di bonifica e/o passività ambientali ad oggi sconosciute poiché non oggetto di indagine; tra queste ad esempio si cita la presenza eventuale di amianto, di cisterne di gasolio, di latrine, etc.

**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	valore intero	valore diritto
A-	VILLA			
D	GIARDINO	378.97	€. 635'508.65	€. 141'224,14
B	AUTORIMESSA	12.06	€. 18'632.70	€. 4'140.60
C	AUTORIMESSA	48.00	€. 45'000.00	€. 10'000.00
E	TERRENO m. 374	1'350	€. 6'750.00	€. 1'500.00
F	TERRENO m. 375	770	€. 3'850.00	€. 855.56
G	TERRENO m. 2118	640	€. 9'600.00	€. 2'133.33
H	TERRENO m. 557	3220	€. 64'400.00	€. 14'311.11
<b>TOTALI</b>			<b>€.783'741.35</b>	<b>€. 174'164.74</b>

Spese di regolarizzazione COMPLESSIVE delle difformità	<b>€. 50'000,00</b>
Spese di regolarizzazione PRO QUOTA (2/9) delle difformità	<b>€. 11'111,11</b>

Tale importo è solo da intendersi una stima preliminare poiché solo una effettiva interlocuzione con gli enti preposti consentirà di determinare l'esatto ammontare dei lavori e delle sanzioni necessarie. In ogni caso l'abbattimento del valore (riduzione del 15%) poi praticato deve ritenersi eventualmente capiente anche di problematiche di tale natura.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 163'053.63**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 24'458.05</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138'595.59</b>

Il valore sopra indicato corrisponde alla quota effettivamente in vendita pari ai 2/9 del compendio.

**Stante tale valorizzazione l'intero avrebbe un valore di vendita giudiziaria atteso di circa 623'680.15 ma si ricorda essere in vendita nella procedura solo la quota di 2/9 di esso.**

**N.B. si badi che il valore NON considera eventuali costi di bonifica e/o passività ambientali poiché non oggetto di indagine.**

data 28/11/2024

il tecnico incaricato  
ing. GIUSEPPE CROCCO