



TRIBUNALE ORDINARIO di COMO
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 121/2025 R.G.E.

promossa da:
IFIS NPL INVESTING S.P.A. (avv. Paolo Gioia)

contro:
DATO OSCURATO

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. MARCO MANCINI**

Ausiliario: **studio Emmemme**
Custode Giudiziario: **avv. Fabrizio Lepore**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNO: appartamento P.T.-1° in Asso, frazione Gemù, via Monti di Sera 14,
Foglio 5, mappale n. 334 sub. 501 e terreno di pertinenza foglio 2 C.T. mapp. n. 1366

Tecnico incaricato: **Arch. Simona Morabito**

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 1454
Iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. MRBSMN69A55C933E – P. Iva 02238520130

con studio in Como (CO) via Luigi Cadorna 13
Telefono: 333 3695916
e-mail: simona.morabito@gmail.com
PEC: simona.morabito@archiworldpec.it

Beni in Asso – via Monti di Sera n. 14
LOTTO UNO (1/1 piena proprietà): appartamento P.T. e 1° + terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di *appartamento* al piano terra e primo con locale di sgombero al P.T., sito in comune di Asso, frazione Gemù, in via Monti di Sera n. 14 e relativa area annessa strettamente pertinenziale all'unità immobiliare.

Premesso che l'immobile, al momento del sopralluogo, è stato difficilmente accessibile e misurabile in quanto abbandonato da tempo e intasato di oggetti e macerie che devono essere rimossi.

L'abitazione, porzione di un fabbricato rurale, è composta da: un vano al piano terra e un locale sgombero (legnaia) adiacente, un locale con angolo cottura, balcone e vano bagno (quest'ultimo realizzato abusivamente, secondo le dichiarazioni della proprietaria) al piano primo.

La superficie calpestabile è di circa mq 23 per piano, il balcone misura circa 2,30 mq, il locale sgombero - dal quale avviene il passaggio al terreno di pertinenza - misura circa 45 mq, lo spessore dei muri perimetrali è di circa 50 cm e il vano scala esterno, con accesso al piano primo, misura circa 9,2 mq. La superficie lorda complessiva è di circa **mq 115,5** (compresi i muri, escluso il balcone). L'altezza interna è di circa metri 2,50 (piano primo), metri 2,56 (piano terra) e da metri 3,00 a metri 3,70 nel locale legnaia al P.T. comprensivo del passaggio verso l'adiacente terreno di pertinenza.

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione *****DATO OSCURATO*****; Sezione urbana PAG, località GEMÙ, via Monti di Sera n. 14, piani T-1, foglio 5, particelle n. **334 sub. 501**, Categoria Catastale A/4, Classe 1, Consistenza vani 2.5, Rendita Catastale EURO 129,11.

L'unità immobiliare **A.** risulta denunciata presso U.T.E. di Como con la variazione - bonifica identificativo catastale - nr. 25783 del 17.07.2014 [già mapp.334/1 del fg.5 (come da variazione nr.22 del 14.03.88), a sua volta già mapp.334/1 del fg. PAG/5].

La suddetta unità immobiliare **A.** è stata edificata sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.2 (logico) fg.5 (reale) con il mapp. n. 334 di mq 270 (ente urbano).

A1. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno** annesso strettamente pertinenziale all'unità immobiliare sopra descritta distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m. n. 14154 del 16.02.88 al fg.2 (logico) fg.5 (reale) con il **mappale n. 1366, are 03.10**, ente urbano.

Coerenze del lotto: mappali n. 332, 1365, 1613, 331, 1877, 2250, 1368, 2142, residua porzione di fabbricato al mappale 334 e strada comune (salvo errori nell'estratto di mappa catastale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato a Asso, un comune della provincia di Como di circa 3.559 abitanti distante circa 21 km da Como e raggiungibile da qui in circa trenta minuti di tragitto in automobile percorrendo la Strada Statale n. 342 per Lecco, poi la Strada Provinciale n. 639 ed infine la SP40 (indicazioni per Pontelambro, Canzo-Asso, Bellagio). I comuni confinanti sono: Caglio, Canzo, Caslino d'Erba, Lasnigo, Rezzago, Sormano e Valbrona.

Questo antichissimo borgo (i primi insediamenti risalgono al 2000 a.C.) è il capoluogo della Valle Assina o Vallassina, equidistante dai due rami del lago di Como e dotata *ab immemorabile* di autonomia religioso-amministrativa sotto forma di pieve arcivescovile (ancora oggi, il prevosto di Asso ha di diritto per tutto il tempo del suo mandato il titolo di monsignore). Dal 1183 ebbe propri statuti civili e penali, in sudditanza “in temporalibus et spiritualibus” all’arcivescovo di Milano. Il dominio temporale degli arcivescovi terminò sotto Giovanni Maria Visconti, che nel 1409 infeudò la Vallassina a Facino Cane e, successivamente, a Luigi Dal Verme. Nel Settecento, durante la dominazione francese, Asso diventò capoluogo del cantone IV del distretto IV del Lario. Risale agli anni 1878-1880 l’aggregazione al Comune di Asso delle consistenti frazioni di Scarenna e Pagnano. Fin da quegli anni il borgo è un centro di villeggiatura, soprattutto di milanesi. La sua economia è caratterizzata dall’industria tecnica e meccanica, tra cui gode di particolare rilievo l’attività sericotessile della società Oltolina. Dal nome Asso deriva il toponimo "Val Assina", ora "Valassina" o "Vallassina", già scritto nel Medioevo tutto attaccato (Vallis Vallaxine). Il paese fu colpito diverse volte dalla peste. La prima ondata si presentò nel 1361. Particolarmente grave fu quella del 1549 e successivamente ci fu un contagio nel 1630.

Architetture civili: Castello e Torre di Scarenna; Farmacia con arredi lignei intarsiati; il bar pasticceria Pedrabissi in stile Liberty, aperto all’inizio del XX secolo; il palazzo Cinquecentesco Casa Citterio (antica dimora della nobile famiglia Curioni), in centro storico; palazzo Visconti; ville Bertieri, Oltolina e Vita. Altro luogo d’interesse è la cascata della Vallategna che segna il confine fra i comuni di Asso e Canzo, ma delimita anche la fine della Brianza e l’inizio della Valassina. È formata dal torrente Foce, che, subito dopo la cascata, sfocia nel Lambro. Il ponte Oscuro attraversa il Lambro a un’altezza di circa dieci metri, non lontano dall’ex ospedale e dal setificio Corti.

Architetture religiose: chiesa Prepositurale di San Giovanni Battista della metà del 1600; chiesa del Santo Crocefisso, costruita fra gli anni 1760 e 1770; l’oratorio di San Nazaro e Celso, ubicato nella località di Mudronno, ma appartenente alla parrocchia di Sormano; l’Oratorio della Madonna dell’Aiuto; Chiesa di Santa Marta con il monastero; Chiesa di Pagnano (secoli XVI-XVII); chiesa di San Rocco a Gemù.

Secondo lo Statuto comunale, la circoscrizione comunale è costituita dalla sede comunale Asso, dalle frazioni Pagnano e Scarenna e dalle località Gemù, Mudronno e Brazzova. Dal paese si possono raggiungere le diverse montagne che lo circondano: i Corni di Canzo, il monte Megna, il Palanzone, il Dosso Mattone, il Barzaghino e Croce Pizzallo.

La linea ferroviaria esistente collega Asso con Canzo, Caslino d’Erba, Ponte Lambro e Castelmarte, Erba, Mariano Comense, Meda, Seveso e Cesano fino alla stazione di Milano Cadorna. Da marzo 2011, con l’apertura del prolungamento della terza linea (gialla) della Metropolitana di Milano, è stata spostata la stazione di Milano Nord Affori sulla linea Asso-Milano Cadorna rendendo possibile ai viaggiatori l’interscambio con la metropolitana di Milano (stazione Affori FN). Le autolinee della SPT collegano Asso, oltre che con Erba e Como, con i paesi irraggiungibili via treno, ossia Sormano, Caglio, Rezzago; Lasnigo, Barni, Magreglio, Civenna, Bellagio; Valbrona, Onno; tocca anche i paesi di Canzo, Eupilio e Longone al Segrino. È stata anche istituita, soprattutto per gli studenti, una linea che collega Asso e Lecco.

<u>Caratteristiche della zona:</u>	periferica rispetto al centro di Asso, prevalentemente residenziale, con traffico locale e senza disponibilità di parcheggi pubblici.
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	a destinazione residenziale, di qualità normale (rurale).
<u>Collegamenti pubblici:</u> (distanze indicative)	La via Monti di Sera è servita dai mezzi di pubblico trasporto (autobus di linea) e la stazione ferroviaria di Asso/Canzo si trova a circa 5,5 Km dall'immobile.
<u>Servizi del comune:</u> (qualità sufficiente)	asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, parco giochi, polizia municipale, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, spazi verdi, teatro oratoriale, verde attrezzato. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non abitato e inagibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (repertori aggiornati al 19/01/2026):

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE nn. 15420/3551 del 19.12.2000 - IPOTECA VOLONTARIA**
Atto in data 15.12.2000 rep.89407/8884 Notaio Daniele Minussi di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA COMMERCIALE ITALIANA – SOCIETA' PER AZIONI/MILANO e a carico di ***DATO OSCURATO*** per €. 200.000.000 di cui €. 100.000.000 derivanti da concessione a garanzia di mutuo. (durata 20 anni)
Grava anche sui beni del presente Lotto Uno.
- **ISCRIZIONE nn. 14534/2057 del 26.11.2020 - RINNOVO MUTUO**
Atto in data 15.12.2000 rep.89407/8884 Notaio Daniele Minussi di Cantù con il quale viene rinnovata ISC.15420/3551 del 19.12.2000 di cui sopra a favore BANCA COMMERCIALE ITALIANA – SOCIETA' PER AZIONI/MILANO e a carico di ***DATO OSCURATO*** per €. 103.291,38 di cui €.51.645,69 derivanti da concessione a garanzia di mutuo.
Grava anche sui beni del presente Lotto Uno.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **TRASCRIZIONE nn. 10552/8034 del 09.07.2025 - PIGNORAMENTO**
Pignoramento notificato in data 17.04.2025 rep.2270 del Tribunale di Como a favore IFIS NPL INVESTING SPA/MESTRE e a carico di ***DATO OSCURATO***.
Grava anche sui beni del presente Lotto Uno.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuno*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e quantificazione della regolarizzazione

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* lo stato di fatto degli immobili oggetto della presente relazione tecnica non corrisponde, nella distribuzione interna, con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie autorizzative comunali che sono state reperite dall'Ufficio Tecnico (cfr. capitolo 7 "*Pratiche edilizie*").

4.3.2. *Conformità catastale:* lo stato di fatto dell'immobile residenziale coincide in linea di massima con quanto rappresentato nella relativa scheda planimetrica catastale.

I fabbricati risultano inseriti nella cartografia meccanografica (attuale mappa wegis) al foglio di mappa numero 2.

4.3.3. *Corrispondenza dati catastali/atto:* non risultano ulteriori variazioni. In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili fanno parte dell'antico borgo rurale di Gemù e non appartengono a Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **TRASCRIZIONE nn. 15419/10260 del 19.12.2000 (TITOLO ALLEGATO)**
Atto in data 15.12.2000 rep. n. 89406/8883 Notaio Daniele Minussi di Cantù con il quale ***DATO OSCURATO*** - coniugata in regime di separazione dei beni - vende a ***DATO OSCURATO*** quota intera di piena proprietà degli immobili siti in ASSO Sez. PAGNANO in Via Monti di Sera n. 4 e precisamente:
.Porzione di fabbricato costituita al piano terreno da ingresso, cucina, bagno e vano sgombero/legnaia e al piano primo da camera; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con il mappale n. 334/1 – PT,1 – A/4 – vani 2,5
.Area strettamente pertinenziale distinta al Catasto Terreni al fg.2 (logico) con il mappale n. 1366 di are 03.10.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €. 42.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia n. 200/1968** intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Costruzione di un balcone, mappale n. 334, via Gemù*”, presentata il 24/04/1968 e rilasciata il **30/05/1968**.
- **Licenza Edilizia n. 213/1973** intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Sistemazioni interne di due vani già abitabili, foglio 5, mappale n. 334, frazione Gemù*”, presentata il 09/03/1973 prot. n. 853 e rilasciata il **15/03/1973**.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/87** (ex Legge n. 47/85) intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Formazione locale uso sgombero/legnaia con copertura mq 42, ultimato prima del 1967, foglio 5, mappale n. 1366, via Monti di Sera 13, Sezione censuaria Pagnano*”, presentata il 27/03/1987 prot. n. 716 e rilasciata il **16/02/1993**.
- **Autorizzazione Edilizia n. 26/87** intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Manutenzione straordinaria per realizzazione canna fumaria, rifacimento scala esterna di accesso all’unità immobiliare e formazione di parapetto in ferro, mappale n. 1365, via Monti di Sera 13*”, presentata il 08/04/1987 prot. n. 824 e rilasciata il **14/05/1987**.

Descrizione **immobili** di cui ai punti **A.** e **A1.**

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano terra e primo con locale di sgombero al P.T., sito in comune di Asso, frazione Gemù, in via Monti di Sera n. 14 e relativa area annessa strettamente pertinenziale all’unità immobiliare. Premesso che l’immobile, al momento del sopralluogo, è stato difficilmente accessibile e misurabile in quanto abbandonato da tempo e intasato di oggetti e macerie che devono essere rimossi.

L’abitazione, porzione di un fabbricato rurale, è composta da: un vano al piano terra e un locale sgombero (legnaia) adiacente, un locale con angolo cottura, balcone e vano bagno (quest’ultimo realizzato abusivamente, secondo le dichiarazioni della proprietaria) al piano primo.

La superficie calpestabile è di circa mq 23 per piano, il balcone misura circa 2,30 mq, il locale sgombero - dal quale avviene il passaggio al terreno di pertinenza - misura circa 45 mq, lo spessore dei muri perimetrali è di circa 50 cm e il vano scala esterno, con accesso al piano primo, misura circa 9,2 mq. La superficie lorda complessiva è di circa **mq 115,5** (compresi i muri, escluso il balcone). L’altezza interna è di circa metri 2,50 (piano primo), metri 2,56 (piano terra) e da metri 3,00 a metri 3,70 nel locale legnaia al P.T., comprensivo del passaggio verso l’adiacente terreno di pertinenza.

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione ***DATO OSCURATO***; Sezione urbana PAG, località GEMÙ, via Monti di Sera n. 14, piani T-1, foglio 5, particelle n. **334 sub. 501**, Categoria Catastale A/4, Classe 1, Consistenza vani 2.5, Rendita Catastale EURO 129,11.

L’unità immobiliare **A.** risulta denunciata presso U.T.E. di Como con la variazione - bonifica identificativo catastale - nr. 25783 del 17.07.2014 [già mapp.334/1 del fg.5 (come da variazione nr.22 del 14.03.88), a sua volta già mapp.334/1 del fg. PAG/5].

La suddetta unità immobiliare **A.** è stata edificata sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg.2 (logico) fg.5 (reale) con il mapp. n. 334 di mq 270 (ente urbano).

A1. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno** annesso strettamente pertinenziale all'unità immobiliare sopra descritta distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m. n. 14154 del 16.02.88 al fg.2 (logico) fg.5 (reale) con il **mappale n. 1366, are 03.10**, ente urbano.

Coerenze del lotto: mappali n. 332, 1365, 1613, 331, 1877, 2250, 1368, 2142, residua porzione di fabbricato al mappale 334 e strada comune (salvo errori nell'estratto di mappa catastale).

Il presente Lotto Uno oggetto di procedura esecutiva è costituito da un'unità immobiliare residenziale distribuita su due livelli, oltre vano legnaia e terreno di pertinenza, ubicata nel nucleo storico della frazione Gemù di Asso, quale porzione di un vecchio fabbricato rurale in pietra e in adiacenza ad altre unità immobiliari.

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente agli inizi del Novecento.

Prima degli attuali proprietari, tra la fine degli anni 60 e gli anni 80, l'immobile è stato oggetto di alcuni interventi edilizi (rifacimento scala d'ingresso, realizzazione balcone e canna fumaria, modifiche distributive interne...), mentre l'area adibita a legnaia è stata oggetto di condono.

La proprietà ha accesso, pedonale e carraio, dalla via Monti di Sera n. 13/14.

L'unità immobiliare residenziale non è dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

L'immobile necessita di ristrutturazione, previo sgombero della grande quantità di oggetti accatastati all'interno.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) di Asso, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18/06/2014 (pubblicato sul BURL n.2 in data 07/01/2015), l'immobile è identificato nella zona "**N.A.F. Nuclei di Antica Formazione**".

L'immobile non è compreso in un'area soggetta a vincoli.

NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE:

I Nuclei di antica formazione sono costituiti da un patrimonio edilizio storico che, per quanto modificato nel tempo da interventi di ristrutturazione o addirittura sostituzione edilizia, conserva elementi significativi dell'impianto originario che richiedono interventi di tutela e riqualificazione.

Per questo motivo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole contengono prescrizioni finalizzate alla tutela di tale patrimonio, in ragione del grado di conservazione e pregio dello stesso. Tale disciplina è fondata infatti sull'indagine tipologica, morfologica e qualitativa degli edifici ricadenti nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione; dalle risultanze di tale indagine si è giunti alla determinazione di specifiche categorie soggette a differenti gradi di intervento.

I Nuclei di Antica Formazione sono rappresentati dai nuclei storici del tessuto urbano consolidato e sono costituiti da agglomerati urbani e da singoli edifici, così come perimetrati nella cartografia del Piano delle Regole.

Tali ambiti sono caratterizzati da notevole interesse storico-culturale in ragione delle proprie caratteristiche urbanistiche, architettoniche e simboliche.

Edificazione e Interventi:

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione è possibile intervenire con titolo abilitativo diretto, senza preventiva approvazione di Piano di Recupero, per i seguenti tipi di opere, secondo il "grado d'intervento" individuato nella cartografia allegata:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie.

L'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti ed, in ogni caso, non dovrà essere alterato il "modulo" ambientale, definito dalla quota più alta della copertura degli edifici limitrofi.

Gli interventi devono essere eseguiti nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e della struttura tipologica dell'edificio.

Per struttura tipologica s'intendono le caratteristiche planimetriche, distributive, compositive ed architettoniche dell'edificio; sono da intendersi inoltre oggetto di salvaguardia e tutela i materiali originari dell'edificio, dei quali è riconosciuto un uso ripetuto nell'insediamento tale da costituire una testimonianza storica dell'organizzazione delle attività e dei modi di vita dell'insediamento stesso alla sua formazione e nella sua evoluzione.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche di cui al comma precedente, tutti i progetti relativi ad interventi da realizzarsi nei Nuclei di Antica Formazione che modifichino l'aspetto esteriore degli edifici devono essere sottoposti a preventiva valutazione e approvazione della Commissione per il Paesaggio.

La cartografia allegata al P.G.T. individua, per ogni unità edilizia, i seguenti "gradi di intervento":

G1. Restauro e risanamento conservativo

Dato il valore storico - architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, su tali immobili sono possibili gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla vigente normativa, avendo cura di conservare tutti gli elementi dell'involucro esterno. Sono ammesse sostituzioni o modifiche modeste degli elementi compositivi esterni e degli spazi interni ai fini del risanamento igienico e statico.

Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si dovranno utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

G2. Ristrutturazione con vincolo di cortina

Su tali immobili, meritevoli di tutela e costituenti gran parte degli edifici presenti nei Nuclei di Antica Formazione, sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere conservata e/o ripristinata la composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite;
- b) devono essere conservate le strutture originarie o le parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- c) devono essere conservati i collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;
- d) devono essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc...;
- e) devono essere conservati e migliorati gli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;

- f) è data possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- g) è data possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originarie simmetrie vincolanti, nonché di inserire lucernari nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di aeroilluminazione dei vani abilitati, purché con allineamenti, dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente;
- h) è data possibilità di traslare i solai privi di valore architettonico o tradizionali recuperabili attraverso possibili opere di consolidamento per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- i) Sono ammesse trasformazioni distributive interne e gli accorpamenti volumetrici con i corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, non aventi influenza sulle parti di valore storico-architettonico.
- j) Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si potranno utilizzare materiali e tecnologie anche diverse da quelle originarie, purché non in contrasto con le caratteristiche morfologiche e tipologiche specifiche dei nuclei di antica formazione.

G3. Ristrutturazione sostitutiva

In considerazione dello scarso valore architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, e viste le alterazioni e le superfetazioni sviluppatesi, che hanno generato un marcato disordine ambientale ed edilizio, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché vengano riorganizzati sia l'involucro esterno dei fabbricati sia il sedime degli stessi, in modo da integrarsi alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed ambientali del nucleo antico.

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

G4. Ristrutturazione senza prescrizioni

In tale classificazione ricadono gli immobili di recente costruzione.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, senza particolari prescrizioni tipologiche o morfologiche, purché venga migliorato l'inserimento ambientale degli elementi contrastanti.

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

Nel rispetto delle prescrizioni previste per queste zone, sono ammessi i seguenti interventi:

- riutilizzo dei corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, o loro demolizione con recupero del volume sugli edifici principali della proprietà;
- installazione di servizi igienici illuminati ed areati anche artificialmente.

Destinazioni d'uso:

Destinazione *principale*: residenza.

Destinazioni *compatibili*: attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.

Destinazioni *non ammissibili*: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

Caratteri filologici e morfologici:

Nei nuclei di antica formazione, ogni tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni relative alle finiture esterne:

- i coppi dovranno essere, per quanto possibile, di recupero o nuovi del tipo antichizzato; è ammesso, in alternativa, l'utilizzo delle tegole portoghesi del tipo antichizzato.
- i comignoli dovranno essere realizzati in laterizio e nelle forme tradizionali.
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno avere sagoma rotonda ed essere realizzati in rame od in lamiera verniciata in colori scuri. Le gronde dovranno rimanere in legno. Nel caso in cui esistano cornicioni di gronda e canali incassati, questi possono essere mantenuti. I pluviali dovranno rimanere incassati almeno fino a 3 metri da terra.
- Nel caso di ristrutturazione o adeguamento aeroilluminante sono ammessi limitati ampliamenti delle aperture, purché vengano mantenute o riprese le proporzioni ed i ritmi.
- I serramenti dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno, con ante chiuse o grigliate.
- Le soglie ed i davanzali dovranno essere in pietra bocciardata fine o sabbiata, con spigoli arrotondati.
- I ballatoi dovranno essere ripristinati nelle forme e nei materiali originari. Se richiesto dalle esigenze funzionali, i ballatoi potranno essere completati ed estesi su tutti i fronti dei corpi abitativi originari prospettanti il cortile.
- Le ringhiere, salvo il caso che preesistano con forme e materiali diversi, ma tradizionali, dovranno essere in tondini di ferro verticali con piatta superiore di collegamento, verniciate in colore scuro.
- Gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale. Il colore risultante dovrà mantenersi nel campo cromatico fissato nei colori delle "terre". Se la finitura del paramento esterno è costituita da mattoni o sassi a vista o da altro materiale tradizionale, può essere conservata.
- Nel caso in cui i solai lignei delle logge debbano essere sostituiti con strutture di diverso materiale, queste devono assimilarsi visivamente con i materiali originari. Ciò non è consentito per il Grado di intervento G1.
- La chiusura delle specchiature dei corpi rustici dovrà mantenere in evidenza la scansione verticale dei pilastri con l'arretramento del tamponamento. Le aperture ricavate nelle specchiature possono avere libera composizione e dimensioni purché venga esaltata la scansione verticale o orizzontale.
- In caso di aperture di accesso alle autorimesse, la specchiatura tra i pilastri dovrà rispettare l'ordine compositivo della facciata. I portoni dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno.
- La scelta dei materiali e dei colori dovranno essere unitarie per tutto l'edificio interessato all'intervento.

CONSISTENZA IMMOBILI A. (H = 2,50/2,57 METRI) E A1.:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (piani T-1°)	mq commerciali	mq 61,50	1,00	mq 61,50
Balcone	mq	mq 2,30	0,40	mq 0,92
Vano scala	mq	mq 9,20	0,35	mq 3,22
Legnaia (piano T)	mq (H = 3,0/3,7 mt)	mq 45,00	0,25	mq 11,25
TOTALE	mq commerciali	mq 118,00		mq 77,00
Terreno	mq	mq 310	0,035	mq 10,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue.

Strutture verticali: tipologia: muratura di mattoni pietrame.

Solai: tipologia: misto con travetti prefabbricati e completamento in opera.

Balconi: tipologia: in pietra, aperto con parapetto in ferro.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno senza coibentazione.

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Pareti esterne: facciate esterne in pietra a vista.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio tipo coppi.

Cancello ingresso: materiale: ferro; ingresso carraio e cancello pedonale con apertura manuale.

Scale: a rampa unica in pietra e cemento.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno, vetro semplice e persiane oscuranti in legno (grate di ferro al piano terra).

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente; materiale: legno. Porta d'ingresso legno.

Plafoni: materiale: stabilitura.

Pavimentazione interna: materiale: elementi in graniglia.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio.

Fognatura: mista, al collettore comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In seguito al sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi dei beni sulla base dei documenti acquisiti, ho proceduto alla stima delle proprietà immobiliari oggetto di esecuzione tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico.

In definitiva ho adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), eseguita in base al parametro tecnico del mq di superficie commerciale e assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato (€/mq) correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quelli oggetto di perizia.

Per **superficie commerciale** s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale (considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a 50 cm).

La superficie della legnaia/sgombero al piano terra è stata moltiplicata per il coefficiente correttivo pari a 0,25 mentre quella del balcone per 0,40.

La superficie del terreno è stata moltiplicata per il coefficiente correttivo di 0,035.

Il valore dell'unità immobiliare è ottenuto moltiplicando la sua superficie commerciale per il prezzo al metro quadrato indicato nell'ultima pubblicazione del "*Borsino immobiliare città di Como e provincia*", in riferimento agli immobili residenziali ubicati nel comune di Asso.

Il valore commerciale ricavato è poi rettificato con i rispettivi coefficienti di differenziazione che variano le quotazioni di mercato in relazione alla vetustà, alla classe energetica (G), alla posizione e allo stato di fatto dell'unità immobiliare (da ristrutturare), sulla base di quanto descritto.

Al valore commerciale ottenuto è stato infine applicato un deprezzamento (calcolato sul costo di costruzione e sull'incidenza percentuale delle opere da realizzare) a fronte della necessaria ristrutturazione

Ulteriori aggiustamenti derivano dall'analisi del mercato immobiliare riguardante tipologie d'immobili simili nel contesto territoriale in esame.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, Ufficio Tecnico di Asso.

INDAGINI DI MERCATO COMPARATIVE:

- Bilocale in Asso alla via Vittorio Veneto 1, mq 48, PT senza ascensore, con giardino, termoa autonomo, da ristrutturare (anno 1961, classe energetica G): € 65.000,00 (€ 1.354/mq).
- Bilocale in Asso località Gemù via la Corda 1, mq 48 P1° con ascensore, balcone, terrazza e box (anno 2004, classe energetica F): € 75.000,00 (€ 1.562/mq).

- Casa indipendente in Asso nel vecchio nucleo della località Brazzova, mq 185 con tre piccole unità immobiliari, balcone, cantina, giardino, da ristrutturare (anno 1900, classe energetica G): € **30.000,00** (€ 162/mq).
- Trilocale in Asso alla via Selva, mq 80, primo piano senza ascensore, tre balconi, cantina, box, doppi vetri, porta blindata, termoautonomo (anno 1974, classe energetica G): € **79.000,00** (€ 987,5/mq).
- Casa singola in Asso via Monti di Sera 1, mq 280, abitazione di mq 160 su un piano, con giardino, da ristrutturare (anno 1970, classe energetica G): € **190.000,00** (€ 1.187,5/mq).
- Quotazioni del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate: abitazioni da € **750** a € **1.050/mq**.

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.

8.3. Valutazione corpi:

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto (1/1 piena proprietà)
A. Abitazione PT-1 (con legnaia e terreno)	mq 88 circa	€ 40.000,00	<u>€ 40.000,00</u>

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

€ **6.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **n.q.**

Giudizio di comoda divisibilità:
IL COMPENDIO NON È COMODAMENTE DIVISIBILE.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: **€ 34.000,00**

09 febbraio 2026

Il perito
Dott. Arch. Simona MORABITO





