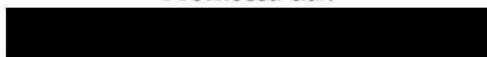




TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :



N. Gen. Rep. 198/20

Aggiornamento del 19 . 01 . 26

Giudice Dr.ssa PISANO Sonia

ELABORATO PERITALE



TECNICO INCARICATO
ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F688O
con studio in Montorfano (CO) -

Via Crotto Urago , 12 -

Tel . 031-606888 - 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.eu

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni



**Beni in Arosio (Como) Via Don Carlo Gnocchi
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Arosio (Como) Via Don Carlo Gnocchi.

Composto da Trattasi di Appartamento composto da :

Piano Primo - un ingresso direttamente nel locale cucina/soggiorno - un disimpegno - un ripostiglio - n.2 camere da letto - n.2 bagni - un ampio balcone esposto a Sud -

Piano Secondo : un ampio terrazzo

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria una volta installato e completato , è di tipo centralizzato ; inoltre l'appartamento sarà dotato anche di impianto di climatizzazione .

N.B. - Sopralluogo del 14 - 01 - 26

a seguito di sopralluogo presso l'abitazione del sig. ██████████ , si è potuto constatare che quanto rilevato in data 02v - 05 - 24 , sia all'interno dell'abitazione che nei Box e Cantina di proprietà , sono presenti grosse problematiche dovute a perdite di acque meteoriche dai rispettivi soffitti con evidente degrado e che pertanto ,si rende necessario provvedere alla risoluzione di tale problematica , al fine di salvaguardare l'intero reparto strutturale . Tale problematica comporta pertanto , interventi immediati finalizzati ad interrompere la principale causa dell'attuale degrado .

Si rileva inoltre che dal nuovo sopralluogo in data 14 - 1 - 26 , sono emerse nuove problematiche all'interno dell'Appartamento del sig. ██████████ dal cedimento dei Pannelli del Controsoffitto del Disimpegno Notte dovute al continuo percolamento delle acque meteoriche dal Terrazzo soprastante , dovuto ad una cattiva impermeabilizzazione dei condotti di sfiato (vedasi Foto allegate) ; altro punto critico rilevato nel corso del sopralluogo , è rappresentato dalla dall'insufficiente o (incompleta procedura per la posa di membrana bituminosa in filo continuo di Polimero Elastoplastometrico armata in filo continuo in Poliestere non tessuto , flessibile , a freddo (- 15°C) applicato a fiamma su massetto di sottofondo) . (vedasi Foto allegate) .

Si evidenzia inoltre la criticità della Struttura del Cannello d'ingresso comune , in quanto allo stato attuale versa in condizioni strutturali di pericolo , dovuto ad un possibile cedimento dell'intera struttura .

posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 127

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot 127 mq, composto da vani vani 5,5, posto al piano 1-2, - rendita: € 553,90.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud affaccio su altre unità Immobiliari - a Ovest affaccio su Part 2942

A.1.Cantina:

fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 9, categoria C/2, classe U, superficie catastale 7 mq, composto da vani 6 mq, posto al piano S1, - rendita: € 15,49.

Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.



- A.2.Box doppio:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 15, categoria C/6, classe U, superficie catastale 34 mq, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 142,49.
Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud corsello di manovra per Box - a Ovest a.u.i. -
- A.3.Box:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 19, categoria C/6, classe U, superficie catastale 19 mq, composto da vani 17 mq, posto al piano S1, - rendita: € 78,14.
Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est muratura perimetrale in c.a. - a Sud corsello di manovra per Box - a Ovest a.u.i.
- A.4.Posto macchina scoperto:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 25, categoria C/6, classe U, superficie catastale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T, - rendita: € 64,35.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.
- A.5.Vano scala - corsello ed area esterna comuni a tutti i subalterni -:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3477 subalterno 28.
Note: Vano scala, corsello ed area esterna comuni a tutti i subalterni, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0007430 in data 30.1.2020 e censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3497/28 - PS1,T,1,2 - bene comune non censibile

- A.6.Strada di Accesso:** terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2962 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 1 - 32, - reddito agrario: € 0,61, - reddito domenicale: € 0,78.
Note: Strada di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.7 del 28.8.59, frazionamento nr.7 del 23.9.72 e frazionamento nr.298164 in data 5.1.2005, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.2962 are 01.32 (ex parte mapp.1287 ex mapp.251/f)

QUOTA 149,698/4000 COMPLESSIVA DI PIENA PROPRIETA
(calcolata sulla quota 1/4 complessiva di originaria spettanza della società)

- A.7.Strada di Accesso:** terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2960 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 1 - ca 68, - reddito agrario: € 0,78, - reddito domenicale: 1,00.
Note: **- NON PIGNORATA -**

.Strada di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.7 del 28.8.59, frazionamento nr.7 del 23.9.72 e frazionamento nr.298164 in data 5.1.2005, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.2960 are 01.68 (ex parte mapp.1287 ex mapp.251/f)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale mista artigianale/industriale/Residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria zonemiste artigianali/industriali/Residenziali i principali centri limitrofi sono Carugo - Inverigo - Giussano (MB) -.

Collegamenti (km): pubblicaautobus (0,5), ferrovia (0,6), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ri [REDACTED] in forza di un preliminare di compravendita stipulato in data 10/12/2018 registrato a Como in data 18/06/2021 ai nn. 1597. **Il compromesso è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:

Atto di citazione - **TRA.6722/4781 (10.3.2022) - CITAZIONE**

Atto di citazione notificato in data 8.3.2022 rep.1 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] (31.1.84) e [REDACTED] (21.7.75) al fine di chiedere l'esecuzione in forma specifica.

Grava su immobili siti in AROSIO Via Don Gnocchi e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3497/5 - P1,2 - A/2 - cl.3 - v.5,5

mapp.3497/9 - PS1 - C/2 - cl.2 - mq.6

mapp.3497/15 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.31

mapp.3497/19 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.17

mapp.3497/25 - PT - C/6 - cl.u - mq.14

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.19121/3200 (16.7.2018) - MUTUO CONDIZIONATO

Atto in data 10.7.2018 rep.1857/1528 Notaio Anita Terraneo di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU B.C.C./CANTU e a carico anche della società Arc 9 srl/Villa Guardia per €.1.800.000,00 di cui €.550.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo condizionato. (durata 10 anni)

Grava anche su immobili siti in AROSIO e precisamente:

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

mapp.2943 are 14.91

mapp.2967 are 01.23

mapp.2962 are 01.32

.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.16350/2591 (14.6.2019) - MUTUO CONDIZIONATO

Formalità presentata in rettifica alla nota di ISC.19121/3200 del 16.7.2018, di cui sopra in quanto erroneamente indicata la quota capitale di €.550.000,00 anziché lesatta quota capitale di €.900.000,00.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità (pertanto solo a margine delliscrizione in rettifica) risulta il seguente annotamento:

ANN.14658/2034 (15.7.2020)

Atto in data 8.7.2020 rep.67407/33646 Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù portante frazionamento in quote dellISC.16350/2591 del 14.6.2019 in rettifica a ISC.19121/3200 del 16.7.2018 e precisamente:

- Lotto nr.5: €.754.000,00 - €.377.000,00

(anche mapp.3497/5-mapp.3497/9-mapp.3497/15-3497/19-mapp.3497/25-mapp.3497/28)

.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.32416/5213 (21.11.2019) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 14.11.2019 rep.66873/33223 Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU B.C.C./CANTU e a carico anche della società Arc 9 srl/Villa Guardia per €.300.000,00 di cui €.150.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 5 anni)

Grava anche su immobili siti in AROSIO e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3497/5 - P1,2 - A/2 - cl.3 - v.5,5
mapp.3497/9 - PS1 - C/2 - cl.2 - mq.6
mapp.3497/15 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.31
mapp.3497/19 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.17
mapp.3497/25 - PT - C/6 - cl.u - mq.14
mapp.3497/28 - PS1,T,1,2 - bene comune non censibile

.terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) con:

mapp.2962 are 01.32

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.20518/14163 (21.9.2020) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 4.8.2020 rep.2312/2091 del Tribunale di Como a favore di [REDACTED] (15.11.79) e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su immobili siti in AROSIO e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3497/5 - P1,2 - A/2 - cl.3 - v.5,5
mapp.3497/9 - PS1 - C/2 - cl.2 - mq.6
mapp.3497/15 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.31
mapp.3497/19 - PS1 - C/6 - cl.u - mq.17
mapp.3497/25 - PT - C/6 - cl.u - mq.14

- per quota 32819/40000 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2962

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allo stato attuale la Palazzina Residenziale risulta essere ancora da completare nelle sue parti strutturali e di completamento ; attualmente il Prmesso di Costruire è scaduto in data (28 . 02 . 2021) ;

pertanto per il completamento in tutte le sue parti comuni e non , necessita di nuovo Permesso di Costruire , nuovo progetto integrativo per alcune varianti avvenute in corso d'opera - collaudo finale dell'intera struttura - Certificato di Abitabilità dell'intera struttura residenziale .

regolarizzabili mediante Nuovo Permesso di Costruire - Collaudo Strutturale Generale - Certificato di Abitabilità complessiva dell'Immobile Residenziale . **N.B. si evidenzia che trattandosi di interventi a completamento delle parti comuni con relativi titoli abilitativi , gli oneri previsti per tali interventi , sono da intendersi suddivisi per quote millesimali a carico di ogni proprietario di Immobile facente parte del Fabbricato Residenziale in oggetto .**

Incarico a professionista abilitato per la prediisposizione di una nuova fase progettuale e abilitativa dell'intero Fabbricato Residenziale - quota millesimale (149,698/1000): € 2.993,96

Oneri totali: € 2.993,96

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Adeguamento catastale ad ultimazione dei lavori di completamento del Fabbricato Residenziale regolarizzabili mediante predisposizione di documentazione integrativa alla precedente

Incarico a professionista abilitato - quota millesimale (149,698/1000) -: € 523,94

Oneri totali: € 523,94

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022

TRA.4/4 (2.1.30)

Successione di [REDACTED] (m.5.8.29) denuncia nr.1 vol.214 U.R. di Rovenna devoluta per legge a favore di [REDACTED]

Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in AROSIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.251

mapp.421



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.6945/5788 (19.6.72)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.36 vol.200 U.R. di Cantù devoluta per legge e per rinuncia in forza di atto in data 7.2.72 rep.11283 Notaio Giorgio Farisoglio di Cantù a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/6 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in AROSIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.421

mapp.251/a

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.13568/11284 (5.12.72)**

Atto in data 27.10.72 rep.12593 Notaio Luigi Colnaghi di Cantù con il quale [REDACTED]

[REDACTED] addivengono a divisione.

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

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.421/a are 33.80 (poi sostituito con il mapp.421)

b) Vengono assegnati a [REDACTED] per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà, e a [REDACTED] per quota 1/4 complessiva, di piena proprietà immobili siti in AROSIO e precisamente:

.strada di lottizzazione distinta al Catasto Terreni con:

mapp.251/f are 04.00 (poi sostituito con il mapp.1287)

mapp.421/c are 02.00 (poi sostituito con il mapp.2566)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore degli immobili assegnati risulta essere di L.1.200.000 complessivo per ciascuno dei primi quattro lotti e di L.2.400.000 complessivi per il quinto lotto e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.15593/13073 (23.11.73)**

Atto in data 29.10.73 rep.14354 Notaio Luigi Colnaghi di Cantù con il quale

addivengono a divisione.

Rimangono assegnati a entrambi anche per quota 1/8 ciascuno di piena proprietà, immobili siti in AROSIO e precisamente:

.strada di lottizzazione distinta al Catasto Terreni con:

mapp.251/f are 04.00 (poi sostituito con il mapp.1287)

mapp.421/c are 02.00 (poi sostituito con il mapp.2566)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore degli immobili assegnati risulta essere di L.7.000.000 per ciascun lotto e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.14400/12267 (11.12.74)**

Atto in data 2.12.74 rep.15306/3509 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù con il quale

immobili siti in AROSIO e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.421/a are 33.80 (poi sostituito con il mapp.421)

- per quota 1/4 di piena proprietà -

.strada privata distinta al Catasto Terreni con:

mapp.251/f are 04.00 (poi sostituito con il mapp.1287)

mapp.421/c are 02.00 (poi sostituito con il mapp.2566)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.4.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA : Si precisa che è deceduto in data 14.12.86, come da denuncia di successione nr.13 vol.331 U.R. di Cantù trascritta in data 30.5.88 ai nr.9562/6811, devoluta per legge a favore di per quota 1/3 di piena proprietà e di per quota 2/3 complessiva di piena proprietà, nella quale non risulta denunciata quota 1/8 di piena proprietà di spettanza del de cuius sulla strada privata ai mapp.251/f di mq.400 (poi sostituito con il mapp.1287) e mapp.421/c di mq.200 (poi sostituito con il mapp.2566).



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.8165/5973 (30.4.97)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 20.11.96 nr.19 vol.655 U.R. di Desio devoluta per legge e per rinuncia del coniuge [REDACTED] in forza di atto emesso in data 10.7.96 rep.4620/96 della Pretura di Desio ivi reg. in data 12.7.96 al nr.1144, a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, anche per quota 1/4 di piena proprietà, immobili siti in AROSIO e precisamente:

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

mapp.1287

mapp.421/c

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.9464/6668 (22.4.2002)**

Atto in data 16.4.2002 rep.41390 Notaio Maria Urti di Giussano portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] ed [REDACTED] relativamente anche a quota 1/4 di piena proprietà dei mapp.1287 di mq.400 e mapp.2566 di mq.200.

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.6674/4959 (22.4.96)**

Atto in data 1.4.96 rep.47022/8350 Notaio Elisa Leggio di Seregno con il quale [REDACTED] (18.3.41) - vedova - [REDACTED] - bene personale - [REDACTED] - [REDACTED] - entrambe nubili - assegnano a titolo di stralcio divisionale a [REDACTED] - coniugata in regime di separazione di beni - immobili estranei alloggetto dellispezione.

OSSERVAZIONI: Si precisa che relativamente agli immobili che rimangono intestati a [REDACTED] per quota 2/5 di piena proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/5 ciascuno di piena proprietà, non risulta precisata la quota 1/8 complessiva di piena proprietà della strada privata ai mapp.251/f di mq.400 (poi sostituito con il mapp.1287) e mapp.421/c di mq.200 (poi sostituito con il mapp.2566)

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.9463/6667 (22.4.2002)**

Atto in data 16.4.2002 rep.41390/3262 Notaio Maria Urti di Giussano con il quale [REDACTED] [REDACTED] - celibe - ed [REDACTED] - bene personale - vendono alla società [REDACTED] anche quota 1/4 di piena proprietà di immobili siti in AROSIO e precisamente:

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

mapp.1287 are 04.00

mapp.2566 are 02.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.185.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.35261/22327 (27.12.2002)**
Atto in data 17.12.2002 rep.161231/22856 Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense con il quale [REDACTED] - entrambe come bene personale - assegnano a titolo di stralcio divisionale a [REDACTED] - entrambi come bene personale - immobili estranei oggetto dell'ispezione.

Rimangono intestati a [REDACTED] per quota 1/8 ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in AROSIO e precisamente:

.strada privata di accesso distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1287 are 04.00

mapp.421/c are 02.00 (poi sostituito con il mapp.2566)

OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta trascritto atto di trasformazione di società e trasferimento sede della società [REDACTED] in [REDACTED]

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.27236/17221 (27.7.2005)**

Atto in data 18.7.2005 rep.136384/30501 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante redistribuzione tra co-lottizzanti ed identificazione catastale tra [REDACTED] - tutti come bene personale - e la società [REDACTED] o.

Risultano di proprietà di [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, immobili siti in AROSIO e precisamente:

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

mapp.2943 are 14.91

mapp.2967 are 01.23

mapp.2962 are 01.32

con un volume edificabile di mc.1949,883 e un rapporto di copertura di mq.374,975.

OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta menzionata in atto la strada privata al mapp.2960 di mq.168.



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.15296/10895 (21.6.2013)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 30.5.2013 nr.384 vol.9990 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/7 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in AROSIO e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2943 are 14.91

- per quota 1/4 di piena proprietà - è in realtà quota intera di piena proprietà -

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

mapp.2967 are 01.23

mapp.2962 are 01.32

- per quota intera di piena proprietà - è in realtà quota 1/4 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2960 are 01.68

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.30991/20309 (24.12.2015)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 30.6.2015 nr.439 vol.9990 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/7 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in AROSIO e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

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

mapp.2943 are 14.91

mapp.2967 are 01.23

mapp.2962 are 01.32

- per quota 1/4 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2960 are 01.68



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.23653/15181 (19.10.2015)**
Atto in data 29.9.2015 rep.41223/10464 Notaio Mario Mele di Cermenate portante
accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a tutti gli immobili di cui alla
premessa.

proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.9098/6001 (12.4.2016)**
Atto in data 15.3.2016 rep.41583/10711 Notaio Mario Mele di Cermenate con il quale

[REDACTED] - tutti coniugati in regime di separazione dei beni -
[REDACTED] - bene personale - [REDACTED]
[REDACTED] entrambi liberi di stato - addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED]
[REDACTED], per quota 1/3 ciascuna di piena proprietà, anche immobili siti in AROSIO
e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

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

mapp.2943 are 14.91
mapp.2967 are 01.23
mapp.2962 are 01.32

- per quota 1/4 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2960 are 01.68

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati
risultano avere un valore complessivo di €.307.000,00 per il lotto assegnato a [REDACTED]
[REDACTED], un valore complessivo di €.176.000,00 per il lotto assegnato a [REDACTED]
[REDACTED] e un valore complessivo di €.196.000,00 per il lotto assegnato a [REDACTED]
[REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



proprietario dal 27/10/2022 al 27/10/2022 **TRA.19118/13111 (16.7.2018)**
Atto in data 10.7.2018 rep.1856/1527 Notaio Anita Terraneo di Cantù con il quale [REDACTED]
[REDACTED] - entrambe coniugati in regime di
separazione dei beni - e [REDACTED] - bene personale - vendono alla società
[REDACTED] immobili siti in AROSIO e precisamente:
- per quota intera di piena proprietà -

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

mapp.2943 are 14.91
mapp.2967 are 01.23
mapp.2962 are 01.32

- per quota 1/4 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2960 are 01.68

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.300.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.27229/17214 (27.7.2005) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 18.7.2005 rep.136382/30499 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante convenzione edilizia a favore del [REDACTED]
[REDACTED] e la
società [REDACTED] relativamente anche ai
mapp.2943, mapp.2967 e mapp.2962.

TRA.19119/13112 (16.7.2018) - SERVITU

Atto in data 10.7.2018 rep.1856/1527 Notaio Anita Terraneo di Cantù portante costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carraio, oltre che per servizi e sotto-servizi, a carico della società [REDACTED] proprietaria del mapp.2943 e a favore del mapp.2942 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m.3, come individuato nella planimetria allegata allatto.

OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre regolamento di condominio ed unita tabella millesimale (dalla quale risultano le quote millesimali indicate in premessa), allegato allatto in data 8.7.2020 rep.67409/33648 Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù trascritto in data 13.7.2020 ai nn.14425/9945.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 145/2017 per lavori di Realizzazione di Palazzina ad uso Residenziale - nell'ambito del PIANO DI LOTIZZAZIONE denominato " VIA DON GNOCCHI " intestata a Comune di Arosio. Permesso di Costruire presentata in data 22/11/2017- n. prot. 9722 rilasciata in data 26/02/2018 **N.B. - Il Permesso di Costruire è stato rilasciato ai sigg.** [REDACTED]
[REDACTED]



P.E. n. 5966/18 intestata a Comune di Arosio. Voltura del Permesso di Costruire alla Società " [REDACTED] - presentata in data 16/07/2018- n. prot. 5966 N.B. - si evidenzia che in data 16 . 07 . 2018 - prot. n.5966 - viene volturato il Permesso di Costruire n.145/17 rilasciato in data 26 . 02 . 2018 alla sig.ra [REDACTED], alla subentrante [REDACTED], - a seguito di stipula di Atto di Compravendita a firma del dott.ssa Anita Terraneo di Cantu' - CO - in data 10 . 07 . 2018 - rep. 1856/1527 .

N.B. si evidenzia che il Permesso di Costruire n. 145/17 rilasciato in data 26 . 02 . 2018 , attualmente risulta essere scaduto il 28 . 02 . 2021 ; lo stesso potrebbe essere prorogato per altri tre anni .

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Arosio (Como) Via Don Carlo Gnocchi.

Composto da Trattasi di Appartamento composto da :

Piano Primo - un ingresso direttamente nel locale cucina/soggiorno - un disimpegno - un ripostiglio - n.2 camere da letto - n.2 bagni - un ampio balcone esposto a Sud -

Piano Secondo : un ampio terrazzo

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria una volta installato e completato , è di tipo centralizzato ; inoltre l'appartamento sarà dotato anche di impianto di climatizzazione .

N.B. - Sopralluogo del 14 - 01 - 26

a seguito di sopralluogo presso l'abitazione del sig. [REDACTED] , si è potuto constatare che quanto rilevato in data 02v - 05 - 24 , sia all'interno dell'abitazione che nei Box e Cantina di proprietà , sono presenti grosse problematiche dovute a perdite di acque meteoriche dai rispettivi soffitti con evidente degrado e che pertanto ,si rende necessario provvedere alla risoluzione di tale problematica , al fine di salvaguardare l'intero reparto strutturale . Tale problematica comporta pertanto , interventi immediati finalizzati ad interrompere la principale causa dell'attuale degrado .

Si rileva inoltre che dal nuovo sopralluogo in data 14 - 1 - 26 , sono emerse nuove problematiche all'interno dell'Appartamento del sig. [REDACTED] dal cedimento dei Pannelli del Controsoffitto del Disimpegno Notte dovute al continuo percolamento delle acque meteoriche dal Terrazzo soprastante , dovuto ad una cattiva impermeabilizzazione dei condotti di sfiato (vedasi Foto allegate) ; altro punto critico rilevato nel corso del sopralluogo , è rappresentato dalla dall'insufficiente o (incompleta procedura per la posa di membrana bituminosa in filo continuo di Polimero Elastoplastometrico armata in filo continuo in Poliestere non tessuto , flessibile , a freddo (- 15°C) applicato a fiamma su massetto di sottofondo) . (vedasi Foto allegate) .

Si evidenzia inoltre la criticità della Struttura del Cancellò d'ingresso comune , in quanto allo stato attuale versa in condizioni strutturali di pericolo , dovuto ad un possibile cedimento dell'intera struttura .

posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 127

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot 127 mq, composto da vani vani 5,5, posto al piano 1-2, -rendita: € 553,90.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud affaccio su altre unità Immobiliari - a Ovest affaccio su Part 2942



L'edificio è stato costruito nel corso dell'anno 2018 da completare.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18 . 12 . 10 - C.C. n.1 del 08 . 02 . 17 (Variante Parziale) - C.C. n.14 del 28.04.18 (Variante) l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI TESSUTO CONSOLIDATO

-
Norme tecniche ed indici: C - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE
CLASSE 5 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al Piano Primo con ampio Terrazzo al Piano secondo	Sup. reale lorda	127,00	1,00	127,00
	Sup. reale lorda	127,00		127,00

Accessori:

A.1.Cantina: fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 9, categoria C/2, classe U, superficie catastale 7 mq, composto da vani 6 mq, posto al piano S1, - rendita: € 15,49.

Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Sviluppa una superficie complessiva di 7

A.2.Box doppio: fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 15, categoria C/6, classe U, superficie catastale 34 mq, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 142,49.

Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud corsello di manovra per Box - a Ovest a.u.i. -

Sviluppa una superficie complessiva di 34

A.3.Box: fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 19, categoria C/6, classe U, superficie catastale 19 mq, composto da vani 17 mq, posto al piano S1, - rendita: € 78,14.

Coerenze: a Nord muratura perimetrale in c.a. - a Est muratura perimetrale in c.a. - a Sud corsello di manovra per Box - a Ovest a.u.i.

Sviluppa una superficie complessiva di 19

A.4.Posto macchina scoperto: fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3497 subalterno 25, categoria C/6, classe U, superficie catastale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano T, - rendita: € 64,35.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Sviluppa una superficie complessiva di 14

A.5.Vano scala corsllo ed area esterna comuni a tutti subalterni -: -fabbricati: intestata a Esecutata foglio 7 mappale 3477 subalterno 28.
Note: Vano scala, corsello ed area esterna comuni a tutti i subalterni, il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0007430 in data 30.1.2020 e censiti al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3497/28 - PS1,T,1,2 - bene comune non censibile



A.6.Strada
Accesso: Sviluppa una superficie complessiva di -
diterreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2962 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 1 - 32, - reddito agrario: € 0,61, - reddito domenicale: € 0,78.
Note: Strada di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.7 del 28.8.59, frazionamento nr.7 del 23.9.72 e frazionamento nr.298164 in data 5.1.2005, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:
mapp.2962 are 01.32 (ex parte mapp.1287 ex mapp.251/f)

QUOTA 149,698/4000 COMPLESSIVA DI PIENA PROPRIETA
(calcolata sulla quota 1/4 complessiva di originaria spettanza della società)

A.7.Strada
Accesso: diterreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2960 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 1 - ca 68, - reddito agrario: € 0,78, - reddito domenicale: 1,00.
Note: - **NON PIGNORATA** -
.Strada di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.7 del 28.8.59, frazionamento nr.7 del 23.9.72 e frazionamento nr.298164 in data 5.1.2005, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:
mapp.2960 are 01.68 (ex parte mapp.1287 ex mapp.251/f)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato

***Valore di Mercato** indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :*

-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

-lipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

*Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .*

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

*Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.*

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$



Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Arosio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Arosio e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento al Piano Primo con ampio Terrazzo al Piano secondo	127,00	€ 850,00	€ 107.950,00
- Valore corpo:			€ 107.950,00
- Valore accessori:			€ 13.920,00
- Valore complessivo intero:			€ 121.870,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 121.870,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina, box doppio, box, posto macchina scoperto, vano scala - corsillo ed area esterna comuni a tutti i subalterni -, strada di accesso, strada di accesso.	127	€ 121.870,00	€ 121.870,00

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

€ 18.280,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.517,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 103.589,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 100.071,60

Relazione lotto 004 creata in data 19/01/2026

Codice documento: E038-20-000198-004

