



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
246/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 21/05/2023

LOTTO UNICO

CAPANNONE / LABORATORIO CON UFFICI in Mariano Comense – QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'
via A.Toscanini 27- Catasto Fabbricati - particelle graffate n. 3089/1 – 5961/1 fg.19
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in Mariano Comense – QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'
via A.Toscanini 27 – Catasto Fabbricati – particella 3089/2 fg.19
(insistenti su area distinta sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 3089 (ente urbano di are 13.65)

Tecnico incaricato:

Dott. Arch. ROSSELLA SIRAGUSA
C.F. SRGRSL66D50C933V - P.IVA 02062660135
Con studio in COMO - via Prudenziiana 28/A
E-mail : archrossellasiragusa@libero.it

Visurista:

ANGELO PIAZZOLI SNC
22100 Como –via Parini 1
Tel. 031264655 E-mail: piazzoliangel@gmail.com

Lotto UNICO

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PROCEDURA:

Trattasi di complesso edilizio a destinazione produttiva sito in comune di Mariano Comense (CO) -via Arturo Toscanini 27- della superficie commerciale complessiva di circa 822,00 mq circa

- A- Capannone / laboratorio posto su tre livelli**, di cui una porzione di circa 400,00 mq locata, il tutto identificato al catasto fabbricati fg. 19 **particelle graffate 3089 sub.1-5961 sub.1**;
- B- Abitazione al piano primo** identificata al catasto fabbricati fg. 19 **particella 3089 sub.2**;
- C- Terreno di pertinenza comune, su cui insistono le unità A e B**, identificato al catasto terreni foglio 9 **particella 3089**.

Il tutto come dettagliatamente descritto ai successivi paragrafi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **CAPANNONE / LABORATORIO** con locali ad uso deposito, servizi ed accessori, posto su due piani fuori terra, oltre a locale deposito e servizio/doccia al piano interrato (piano cantina), sito in comune di Mariano Comense (CO) -via Arturo Toscanini 27- della superficie commerciale complessiva di circa **822,00 mq**, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***** con sede in Giussano MI.

L'unità immobiliare, insistente su area comune distinta con particella 3089 del C.T., è così composta:

-laboratorio, deposito, officina meccanica con accessori e servizi al piano terra, aventi superficie commerciale 643,00 mq circa, di cui circa 220,00 mq destinati ad officina e relativi accessori;
 -ufficio / deposito al piano terra (ristrutturato ad uso abitativo in assenza di titolo edilizio) avente superficie commerciale 91,00 mq circa (38,00 mq+53,00 mq); deposito con servizio al piano interrato (piano cantina) avente superficie commerciale circa 26,50 mq, collegato al piano terra da scala interna;

-deposito al piano primo, di superficie commerciale 60,00 mq e balcone avente superficie commerciale circa 1,50 mq; l'accesso è indipendente, attraverso scala esterna al fabbricato.

Identificazione catastale (Allegati 1-4-6):

- foglio 19 **particelle graffate 3089 sub.1 – 5961 sub.1** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita € 6.849,60= indirizzo catastale: via Arturo Toscanini 27, piani S1-T-1, intestazione: *****DATO OSCURATO***** bnn rdcd ln Fl rr` nm `L H- chpssn cl oqnoqdsf` odc 0.0- Sq` ss` rl` cl` t` nlsf` H` 1` nalkh` ql` f` q` eb` l` dmsd` q` oqqrnds` s` mlkd` ok` nhl` dsqd` b` s` rs` lh` unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 15.04.1988 n. 114/1.

Coerenze (a corpo, con riferimento alla mappa catastale attuale, foglio 19): a Nord: particelle 5000 e 4874; ad Est: area comune particella 3089; a Sud: particella 5962, via A.Toscanini; ad Ovest: particella 12634.

B **ABITAZIONE** di tipo economico posta al piano primo, con ingresso al piano terra attraverso u` m` rb` k` cl` oqnoqdsf`- rls` hn` bnl` t` nd` cl` L` `q`i` nm` Bnl` dnrd` 'BN(- via Arturo Toscanini 27- della rt` odqf`bhd` bnl` l` d`q`h` kd` bnl` okdr`rh` ` ` cl` bh`p` **126,00 mq**, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà ***DATO OSCURATO***** con sede in Giussano MI.

L'unità immobiliare, insistente su area comune di cui alla particella 3089 del C.T., è così composta:
 -u` m` rb` k` cl` oqnoqdsf`- cl` bnkdf` `l` dnsm` sq` oh` m` sdq` d` oh` m` oq`l` n-` cl` rt` odqf`bhd` bnl` l` d`q`h` kd` 13,00 mq;

-soggiorno-cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno al piano primo, di superficie commerciale 109,00, oltre a balcone al piano primo di superficie commerciale 4,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 19 **particella 3089 sub. 2** 'b' s' rsn e' a ad b' st(- b' sdf nqñ @2- bk rrd l'ÿ bnnrlrsdny' 5 vani, superficie totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 387,34= indirizzo catastale: via Arturo Toscanini 27, piani T-1, intestazione: ***DATO OSCURATO*** bnn rdcd ln F lt rr' m 'L H- ch hsn cl oqnoqds† odc 0.0- Sq' ss' rl' cl t nhs† immobiliare graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 15.04.1988 n. 114/2.

Coerenze:

- Vano d'ingresso al piano terra: a Nord, Ovest e Sud: unità immobiliare di cui alle particelle graffate 3089 sub.1 e 5961 sub. 1; Est: area comune particella 3089.
- @als' ymnd oh m oqñ nç` Mnq- Nudrs d Rt cç t nhs† H l obiliare di cui alle particelle graffate 3089 sub.1 e 5961 sub. 1; Est: prospetto su area comune particella 3089.

TERRENO DI PERTINENZA COMUNE alle unità A e B in Mariano Comense -via Arturo Toscanini 27- identificato con particella 3089, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà** ***DATO OSCURATO*** con sede in Giussano MI.

Ente urbano di superficie Ha 00.13.65 (aree di enti urbani e promiscui) derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particella n. 5961 di are 5.15, n. 3089 di are 8.50, quest'ultima derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 3089 di are 4.25 e n. 5963 di are 4.25.

Notaç kd t nhs† H l nalkñ q' cl bt l `l ot nst @ d A bnrst lrbnm t n bnl okdrn dcllyln hnrhscnd d prospiciente su area cl bnqhd cl bt l `kç o' qshdkk 2/78 'dnxd t ç` m(- bnr' bnl d c' shnkn ch oqnoqds† cdf admh K rt oqhbtd bnl l dqbñ kd • ch **136,50** mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 **particella 3089** 'b' s' rsn sdqññ(- pt `krs† Dnxd Tç` m rdny' qdcchh rt oqhbte catastale Ha 00.13.65. Tipo mappale del 01.08.1986 in atti dal 13.02.1996 (n.83618.1/1986), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: particella 5961; mappali/fabbricati correlati: foglio 19 particelle 3089-5961. Intestazione: ***DATO OSCURATO*** 'oqnoqds† ½ dnm `k / 0- / 7-0875(-: ***DATO OSCURATO*** 'oqnoqds† ½ dnm `k / 0- / 7-0875(-

Coerenze: a nord: mappali 5000 e 4874; ad Est: mappale 3083 e 4875; a Sud: mappale 5962 e via A.Toscanini; ad Ovest: mappale 12634.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Bnnrlrsdny' bnl l dqbñ kd bnl okdrh' t nhs† oqnbto` kq **1.084,50 mq**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 mq**
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **537.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **456.790,00**

Data della valutazione: **21.05.2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi (20.01.2023-06.05.2023):

3.1) Il capannone / laboratorio di cui alle particelle graffate 3089 sub.1-5961 sub.1 risultava libero da persone; presenti unicamente arredi e materiale vario.

3.2) Una porzione di circa 400,00 mq del capannone / laboratorio di cui alle particelle graffate 3089 sub.1-4850 rt a-0 prt ks`u` hn o` qd nbbt o`s` c` `ssubst` cl neebhm` l dbb` ntb` d` ah` ylnnd` cdk titolare dell'officina, con contratto di locazione della durata di anni sei, con decorrenza dal 01.01.2021, sino al 31.12.2026; canone annuo €. 6.000,00 da corrispondere in dodici rate mensili anticipate, in esenzione IVA. Contratto registrato a Como in data 29.01.2021 n. 000286-serie 3T; il tutto come da documentazione allegata. (**Allegati 8-9**)

3.3) L'abitazione posta al piano primo, con ingresso di proprietà dal piano terra, distinta con particella 3089/2, risultava occupata senza titolo dalla sig.ra***DATO OSCURATO***, ivi residente con la propria famiglia, come da certificato anagrafico cumulativo (stato di famiglia e residenza) rilasciato dal comune di Mariano Comense in data 13.05.2023. (**Allegato 10**)

3.4) L'area di pertinenza comune di cui alla particella catastale 3089 risultava in parte occupata da autoveicoli (di cui alcuni sprovvisti di targa).

3.5) K` rnbldst` drdbt s`s` mn g` rded oqtrrn h` bnl oktrrn dclhym nff dsn` cl oqnbdet q` -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Dott. Angelo PIAZZOLI, nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente CTU.

Aggiornamento dei repertori: 09.11.2022; successivo agg. 16.05.2023.

Chiss` cl oqndst` pt ns` cl 0.0-

--Catasto Fabbricati:

foglio n. 19 – particelle graffate n. 3089 sub. 1 – n. 5961 sub. 1 – categoria: D/1 - rendita catastale Euro 6.849,60.

foglio n. 19 - particella n. 3089 subalterno 2 – categoria: A/3 – classe: 2 - consistenza: vani 5 – superficie catastale: mq 132 - rendita catastale Euro 387,34

Trattasi di intero fabbricato graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 15.04.1988 protocollo n. 114.

--Il predetto fabbricato insiste sull'area distinta sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 3089 ente urbano di are 13.65 derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 5961 di are 5.15 e n. 3089 di are 8.50, quest'ultima derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 3089 di are 4.25 e n. 5963 di are 4.25.

Attuale proprietaria:

in Giussano.

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 – **formalità pregiudizievoli (non cancellabili):**

--Convenzione edilizia **trascritta a Como in data 05.05.1970 NN. 4572/3739**, a favore di Comune di Mariano Comense e a carico di ***DATO OSCURATO*** – Vincolo di

--Si segnalano le pattuizioni e le servitù contenute e richiamate nell'atto in data 01.12.1972 n. 41607/4207 rep. a rogito Dott. Alessandro DAELLI, Notaio in Mariano Comense, registrato a B' n. 4-01-0861 / f. m. 125/ d **trascritto a Como in data 15.12.1972 ai NN. 14004/11640.**

4.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Dott. Angelo PIAZZOLI, nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente CTU.

Aggiornamento dei repertori: 16.05.2023.

4.2.1 ISCRIZIONI:

--ISCRIZIONE NN. 10712/1734 del 14.05.2015 = ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta per Euro 35.000,00 a favore di ***DATO OSCURATO***, nato a Seregno in c' s' 12- 8-0861- pt ns' hxdq' cdkk' oldm' oqnoqdsf-

--ISCRIZIONE NN. 517/60 del 13.01.2016 = ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta per Euro 75.000,00 a favore di ***DATO OSCURATO*** nato a Seregno in data 23.09.1972, quota hxdq' cdkk' oldm' oqnoqdsf-

--ISCRIZIONE NN. 20859/3474 del 01.08.2016 = ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna, iscritta per Euro 75.000,00 a favore di ***DATO OSCURATO***, nato a Novara in c' s' 07-00-0830- pt ns' hxdq' cdkk' oldm' oqnoqdsf.

4.2.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE:

---TRASCRIZIONE nn. 28250/17935 del 21.10.2011 = decreto di **sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Monza in data 18.10.2011, Rep. n. 1845, trascritto a favore di ***DATO OSCURATO***- odc k' pt ns' hxdq' cdkk' oldm' oqnoqdsf-

AVVERTENZA: nella nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo l'immobile censito con le particelle graffate n. 3089 sub. 1 – m 4850 rt a- 0 • rs' sn dcpnd l dmsd mc'lb' sn bnn k' o' qsbdkk' m 2/ 78 sub. 1.

---La trascrizione del sequestro conservativo è stata poi tardivamente annotata di sentenza di condanna esecutiva, con annotamento in data 08.04.2021 NN: 9694/1165, **non rispettando il termine perentorio di 60 giorni** previsto dall'art. 156 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

La sentenza di condanna è stata emessa dalla Corte di Appello di Milano in data 12.10.2016 rep. 4044, ma è stata tardivamente annotata in data 08.04.2021.

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Rodrd rsq' nq'lm q'd cl f dr'snm d fl' cdk'adq' sd9 €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Allegati 11-12-13):

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Dott. Angelo PIAZZOLI, nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente CTU.
Aggiornamento dei repertori: 16.05.2023.

6.1 Attuale proprietario:

Con atto in data 23.04.2007 n. 69467/15338 di rep. in autentica Dott. Maria Teresa SCHETTINO, Notaio in Seregno, **trascritto a Como in data 21.05.2007 ai NN. 18132/11130 ***DATO OSCURATO***** g' udnct sn k' oqnoqds' nff dssn cl oqbdct q' `c ***DATO OSCURATO***, con sede in Giussano.

Nota della scrivente CTU: valore dichiarato in atto: € 470.000,00.

6.2 Precedenti proprietari:

Al ventennio la oqnoqds' nff dssn cl oqbdct q' `oo` qcdntu` ` ***DATO OSCURATO*** proprietario in forza dei seguenti titoli:

--Atto di compravendita in data 23.03.1970 n. 47449 di rep. in autentica Dott. Renzo ROSI, Notaio in Seregno, depositato nei suoi rogiti in pari data al n. 47450/2731 di rep., registrato a Desio in data 08.04.1970 al n. 1421 e **trascritto a Como in data 18.04.1970 ai NN. 4075/3360** – acquisto della quota di 1/2 delle particelle n. 3089 di are 4.25 e n. 5963 di are 4.25;

--Atto di compravendita in data 01.12.1972 n. 41607/4207 di rep. a rogito Dott. Alessandro C@DKKH Mns' ln ln L `q' m Bnl dnrcl- qd' lrsq' sn ` B` m` H / 4-01-0861 ` l m 125/ d **trascritto a Como in data 15.12.1972 ai NN. 14004/11640** - acquisto della quota di 1/2 della particella n. 5961 di are 5.15;

--Atto di permuta in data 14.05.1990 n. 108670/12931 di rep. in autentica Dott. Salvatore DELLO IACONO, Notaio in Mariano Comense, **trascritto a Como in data 30.05.1990 ai NN. 9885/6720** – acquisto della rim' mndsd pt ns' cl 1/2 cdkk' o' qsbdkk' cl B-S- m 2/ 78- 4852 d 4850+ mnbgC cdk' e' aaqb' sn hul' rnoq' bnrsq' lsn c' l bnl oqnoqds' q' clbg' q' sn bnn cdnt nbh' m 003 ch protocollo – planimetrie n. 114/1 e 114/2 - presentate all'U.T.E. di Como in data 15.04.1988.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie (All. 14):

-**Licenza Edilizia n. 64/1970** per realizzazione di laboratorio prefabbricato, casa di abitazione in muratura e recinzione, presentata in data 12.02.1970 dai sigg. *****DATO OSCURATO*****, rilasciata in data 03.04.1970.

-**Denuncia opere in c.a.** depositata alla Prefettura di Como in data 18.04.1970; ispezione eseguita in data 21.06.1971.

-Inizio lavori: 22.04.1970; ultimazione lavori: 10.11.1971.

-Domanda di **abitabilità** presentata in data 10.11.1971 (trattasi di domanda incompleta e pertanto con **CERTIFICAZIONE NON RILASCIATA**).

-**Certificato di collaudo** delle opere in C.A. redatto in data 20.07.1971.

-**Autorizzazione n. 42358 del 22.09.1971** rilasciata dal Prefetto della Provincia di Como per l'utilizzo delle opere in conglomerato cementizio armato.

-**Concessione Edilizia in sanatoria n. 891/86** rilasciata in data 10.07.1989 a seguito di deposito di istanza di **condono edilizio prot. n. 20343/86 del 30.09.1986** presentata da *****DATO OSCURATO*****, per oodqd qd' hyy' sd ln chennq hst' c' k' oq' sb' dcl'hyh m 53.6/- Prescrizione: "...prima del rilascio del certificato di agibilità il laboratorio dovrà essere dotato di servizi igienici; produrre N.O. prevenzione incendi e autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale..."

-**Pratica SUAP PE 480-2021** (Prot. SUAP. REP_PROV_CO-SUPRO/0127643 del **22.10.2021**) relativa all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne all'unità immobiliare esistente, realizzazione nuovo servizio igienico, eliminazione barriere architettoniche), depositata dal conduttore della porzione di immobile locata, di cui al contratto punto 3.2 cdkk' oqrdmsd 'oq' sb' dcl'hyh mn rnsnrbcqss' c' k' oqoqdtst'(- **In data 04.01.2022 prot. n. 2890 del 12.01.2022 il comune di Mariano Comense**, Settore SUAP e SUE, **ha inviato**, al progettista ed al conduttore della porzione citata, **una richiesta di conformazione dell'intervento alla normativa vigente (All. 14.4.d)**, da effettuare mediante deposito di una relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (con particolare ctedql dmsn `kd emst qd `l l `sdq' h' de `l bnkqf(- mmbgC H' udq' l dmsn cdl bnmsqat st' odc cl'qsh di segreteria e di tutta la documentazione prescritta dal D.Lgs. 81/08, comprensiva di DURC ln bnqrn cl' u' kclst' '@kdf' sn 03-3-c(- K' oq' sb' RT@C OD 37/ -2021, al momento della richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente CTU (27.05.2022 e rilascio definitivo 08.02.2023), non era stata integrata con la documentazione richiesta dal comune di Mariano Comense in data 12.01.2022 e, pertanto le opere realizzate all'interno dell'officina meccanica (archivio, ufficio, servizio igienico) non risultavano ancora perfezionate con relativo titolo.

Agibilità: NON RILASCIATA.

7.2 Situazione urbanistica:

---Secondo quanto previsto dal vigente P.G.T., approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 14./ 6.1/ 05 'u' qd' nxd m 0(- h' sdqddm rt bt l hmrnsnm kd t nst' h' l nalki q' nff dsn cl' oq'bdct q' + contraddistinto al foglio 9 (logibn(- enfkn 08' deessun(o' qstbdkk' m 2/ 78 • cdrsm' sn `c `l alsn "P1 Ambito produttivo diffuso". La norma che regola l'edificazione negli ambiti P1 è contenuta nell'articolo 46 delle N.T.A. del P.G.T., approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 25/07/2016 (variante n. 1). Di seguito estratto dell'art. 46:

---**Articolo 46 - Ambito produttivo diffuso (P1)**: rnm bnr' cdml hmst flk hrdch' l dmsn industriali ed artigianali localizzati all'interno, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato compatto.

Destinazione principale	-PRODUTTIVA limitatamente all'insalubre di seconda classe, manifattura, artigianato.
Destinazione integrativa:	-COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Media struttura di I livello, Servizi privati strutturati, Servizi privati diffusi/artigianato di servizio, Esercizi pubblici, Commercio specializzato, Commercio all'ingrosso. -RESIDENZA limitatamente a quanto riportato nelle disposizioni particolari. -DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata:	-RICETTIVO. -AGRICOLO. Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse.
Edificazione ammessa:	Sono ammessi tutti gli interventi diretti previsti dalla legislazione vigente, con le limitazioni previste dalle successive disposizioni particolari.
Indici:	Il PR si attua nel rispetto dei seguenti indici: Uf ≤ 1 mq/mq Rc ≤ 60% H ≤ 12,00 m Dc e Ds secondo i disposti dell'Articolo 27 Sc- superficie coperta- bnn hmlsqd onrrhalkst c l hmbqll dnm cdl 0/ \$ sull'esistente per i lotti saturi e nel rispetto dell'Uf.
Disposizioni particolari:	Gli interventi edilizi devono prevedere l'utilizzo di tipologie costruttive, tecnologie, colori e materiali coerenti con il contesto urbano. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione vietata sono soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 15. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione devono rispettare le distanze di cui all'Articolo 27. La destinazione d'uso hmfq'su` bnl l dph kd • `l l drr` mlk rispetto delle categorie sopraindicate fino ad una superficie complessiva di mq. 1.000,00 per singolo edificio, articolata anche in chudqd `stulst` ` bnnelylmm d bgd mnn rl bnnelf q k stonkfh cdk Centro Commerciale, e mediante l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'Articolo 24, che preveda il reperimento di aree per servizi nella misura prevista dall'Articolo 91. K` kb' lyy' yhmd c l dchd rsq st qd c l udnels • rt anqhm s` `k` presentazione di apposito studio corredato da analisi di traffico finalizzato a valutare l'impatto della nuova struttura sul sistema uh alkrstbn d hmq rsq st q kd kb' kd d` qrnkudq dudnt` k bqsibst`- La destinazione d'uso integrativa residenziale è ammessa esclusivamente nei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT, con un limite massimo di n. 2 nuove unità immobiliari per ciascun edificio e mediante l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'Articolo 24, che preveda il reperimento di aree per servizi nella misura prevista dall'Articolo 91. Nelle tavole R6 sono individuati con apposita simbologia grafica gli ambiti assoggettati dalla presente normativa a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC – Via dei Vivai), come definito dall'Articolo 24 delle presenti norme. In tali ambiti si applica l'indice di utilizzazione fondiaria dell'Ambito della classe P1 e i relativi parametri urbanistico edilizi (Rc, H, Ds, Dc), oltre che i disposti di cui all'Articolo 19 limitatamente agli spazi a parcheggio interni. Il contributo degli ambiti al sistema dei servizi riguarda: cessione e realizzazione di servizi da dettagliarsi in sede convenzionale, come da parametri dell'Articolo 91 oltre alla valutazione di possibili azioni di rilocalizzazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1 Conformità urbanistico edilizia: CRITICITA' MEDIA

H bnl okdrrn dclhlym nffdsn cl u'k s' ylnnd • q' oqdrns' sn nuf k' dk anq' sl 't snqyy' shh depositati agli atti del comune di Mariano Comense, descritti al precedente punto 7.

Durante i sopralluoghi effettuati in c' s' 1/ -/ 0-1/ 12 d/ 5- / 4-1/ 12 • rs' s' q'kdu' s' t m' rht' ylnnd dello stato dei luoghi, al piano terra della porzione posta su tre livelli, che non trova riscontro in alcuna pratica depositata agli atti della P.A. avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso funzionale da ufficio / deposito a residenza.

K' onqylnnd 'f oh m' sdq' cdrsm' s' ' b' o' mmmnd . k' anq' snqn • rs' s' eq' ylnm' s' ln ct d' o' qsh mediante costruzione di parete divisoria, con conseguente realizzazione di una porzione destinata a magazzino (occupata da materiale vario ed arredi) ed una adibita ad officina meccanica, locata, quest'ultima, secondo contratto di cui al punto 3.2 della presente relazione. Le opere di frazionamento del piano terra sono state comunicate dal conduttore al comune di L' q' m' Bnl dnrnd bnn oq' sb' RBH@ RT @C O-D- 37/ .1/ 10- mnn rnsnrbcqs' c' k' oqoqdsf; k' oq' sb' • rs' s' nffdsn ch richiesta di conformazione dell'intervento alla normativa vigente in data 04.01.2022 prot. n. 2890, e non risultava perfezionata alla data di accesso agli atti da parte della scrivente.

Le opere relative al cambio di destinazione d'uso (ufficio / deposito adibito a residenza) della porzione posta su tre livelli sono state eseguite in data imprecisata; inoltre non rispettano le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene. Non vi sarebbero quindi i requisiti di doppia bnnndq' hsf sq' pt ' mnn ' t snqyy' sn d k' rht' ylnnd 'sst' k' dclkn rs' sn q'kdu' sn odc onsk qdch dcd t m' oq' sb' cl ' bbdq' l' dnnn cl bnnndq' hsf dclhlyh ' l' rdnrl cdl COQ 280/01 e succ. modif. e, di conseguenza, per tali opere deve essere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi, secondo le destinazioni d'uso originariamente autorizzate (ufficio / deposito).

Il fabbricato, ad eccezione della porzione posta su tre livelli, ha copertura costituita da **lastre in amianto-cemento**, relativamente alle quali non risulta predisposta la documentazione di cui alla LR 17/2003 modif. da LR 14/2012, che prevede l'obbligo da parte dei proprietari di edifici, impianti o luoghi nei quali ul' • k' oqdrny' cl l' 'sdq' k' bnnndndns' ' l' h' nsn- cl oquudcdq' k' notifica dell'esistenza di tali manufatti, compilando l'apposito modulo NA/1 previsto dal PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia), da inviare a ATS competente per territorio, come previsto dall'art. 6 comma 1 lettera a) della predetta norma, nonché ai sensi del DM 06.09.1994 ("...il proprietario dell'immobile o il responsabile dell'attività in esso svolta è tenuto ad attuare un programma di controllo e manutenzione di tali manufatti, ivi compresa l'analisi dello stato di conservazione del materiale contenente amianto...").

Ct q' nxd h' rnoq' k' nfn • rs' sn q'kdu' sn bgd k' k' rscq' oqdrns' u' m' onqylnnt' c' mdf' fh' sd' bnl d' da documentazione fotografica.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà attivarsi per ottemperare alle disposizioni di Legge in materia di censimento e smaltimento delle coperture contenenti amianto.

Cl' rdt' t' hsn' udnf' nmm' c' drbcq' s' d' null' c' dss' f' km' k' d' chennq' hsf' q'kdu' sd' :

- T' nst' h' l' nalkh' q' cl' bt' l' ' k' d' **particelle graffate 3089 sub. 1 – 5961 sub.1 (piano terra ufficio / deposito)**: cambio di destinazione d'uso da ufficio / deposito ad abitazione; diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di una porta verso il cortile identificato con particella 4874 del catasto terreni; mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene; agibilità non rilasciata.
- T' nst' cl' bt' l' ' k' d' **particelle graffate 3089 sub. 1 – 5961 sub.1 (piano terra officina meccanica con ufficio, archivio e servizio igienico)**: frazionamento del piano terra in due parti, mediante costruzione di parete divisoria, con realizzazione di una porzione destinata a deposito occupata da materiale vario ed una porzione ad officina meccanica con ufficio, archivio e servizi, il tutto a seguito di deposito presso il comune di Mariano Comense di SCIA SUAP P.E. 480/2021 (la oq' sb' • rs' s' nffdsn ch richiesta di conformazione dell'intervento alla normativa vigente in data 04.01.2022 prot. n. 2890 (pratica non completata mediante integrazione documentale alla data di accesso agli atti da parte della scrivente); presenza di copertura in amianto cemento; ' f' h' h' s' f' mnn' q' k' r' bh' s' -
- T' nst' h' l' nalkh' q' cl' bt' l' ' k' d' **particella 3089 sub. 2** (abitazione al piano primo): presenza di bnodqst' q' hm' ' l' h' nsn' bdl' dnnn: ' f' h' h' s' f' mnn' rilasciata.

Kd t nst h l nalkh q drt ks`m non conformi, ma regolarizzabili:

- T nst h l nalkh qd cl bt l`kd **particelle graffate 3089 sub. 1 – 5961 sub.1 (piano terra ufficio / deposito):** regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi, bnl d bnr` bnl d` tsnqyy`sn rdbnnn bnnnm dcllym oqns m 1/232.75 cdk 30.09.1986, rilasciato con concessione edilizia in sanatoria n. 891/86 del 10.07.1989); cdonrhn RBH@ cl` f h kst` ` q 13 COQ 27/ / 0-

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione pareti `bnn qdqrshn bnnndq hst` f Qdfnk l dnsh Knb` kd cl H iene), rimozione rivestimento in piastrelle, posa di nuovo intonaco e tinteggiatura pareti ripristinate, rimozione impianto idraulico ed elettrico (parete cucina realizzata all'interno dell'ufficio), compreso smaltimento delle macerie alle discariche autorizzate: **a corpo, € 10.000,00=**

- T nst h l nalkh qd cl bt l`kd **particelle graffate 3089 sub. 1 – 5961 sub.1 (piano terra officina meccanica con ufficio, archivio e servizio igienico):** deposito, presso Ronqdkn Tnbn @ssulst` Qpct ssud` cdkk` cnbt l dnsh ymne di conformazione dell'intervento richiesta in data 04.01.2022 prot. n. 2890. Si precisa che potrebbe anche essere richiesto il deposito di una nuova pratica edilizia in luogo dell'integrazione di quanto già agli atti; rimozione e sostituzione di parte del manto cl bnodqt q` bnrst hsn c` k` rxd m` l` h` nsn bdl dnsh: cdonrhn RBH@ cl` f h kst`-

Costi di regolarizzazione:

- Completamento pratica SCIA SUAP P.E. 480/2021: **€ 2.000,00=** compresi diritti/oneri comunali.

- T nst cl bt l`kd **particelle graffate 3089/1-5961/1 e 3089/2** entrambe sprovviste del bdqstb` sn cl` f h kst`9

Costi di regolarizzazione:

- Per il deposito della **S.C.I.A. di AGIBILITA'** (art. 24 del DPR 380/01) e di tutti gli adempimenti tecnico-normativo indqns` kd u` k` s` ymnd cl b` q` sddq` rqt` st` q` kd` onlbgE risulta depositato, agli atti del comune di Mariano Comense, un certificato di collaudo datato 20.07.1971, ed essendo state successivamente realizzate opere di demolizione parziale di strutture (porzione ufficio / deposito, attuale abitazione al piano terra), dovrà essere redatta una pratica inerente la valutazione dell'aspetto tecnico strutturale secondo quanto prescritto dall'art. 8.3 del D.M. 17.01.2018 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti / aggiornamento delle "Norme Tecniche per le costruzioni" e DPR 380/01 - Capo II "Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica". Dato atto dell'impossibilità di quantificare compiutamente tutsd kd` sshulst` sdbnbn oqedrlnm k` bnmndrd` `kk` oqclronrlyhnd della pratica descritta, **in fase di valutazione sarà prevista una decurtazione** bnl l` lrt` q` s` ` st` sdd` sshulst` sdbnbn oqedrlnm k` d` cl` hnc` fhd bnmndrd-

- T nst cl bt l`kd **particelle graffate 3089/1-5961/1 e 3089/2** entrambe **con copertura in lastre di amianto cemento** (ad eccezione della porzione di fabbricato posta su tre livelli, con copertura in laterizio): per la problematica riguardante le coperture esistenti degli immobili, realizzate con lastre di amianto cemento, l'aggiudicatario dovrà provvedere a rimuovere e sostituire il manto di copertura, previo deposito di idonea pratica presso il Comune di Mariano Comense e ATS competente per territorio. L'attività di rimozione e rl` ksh` dnsh cdkk` bnodqt q` m` l` h` nsn bdl dnsh` cnuqf` drrdq` deest` `s` c` H` oqdrd` drdqdnst` `ssulst` cl` annelb` `l` h` nsn (iscritte all'Albo Nazionale Gestori @` ahms` k` b` s` 0/ 10B) secondo procedure definite da "Agenzia di Tutela della Salute – Regione Lombardia / sedi territoriali PSAL". H` st` ssn` m` bnnndq` hst` `kd` clronrlyhnh di cui alla L.R. 17/2003, DGR n.VIII/1526 del 22.12.2005 ed in attuazione della DGR IX/3913 del 06.08.2012 (pianificazione della progressiva eliminazione di strutture in amianto-cemento, mediante valutazione dell'indice di degrado). I costi per lo smaltimento, anno 2023, secondo indagine di mercato variano da €/mq.9,00 a €/mq. 20,00, in ragione delle dimensioni della superficie oggetto di intervento.

- Regolarizzazione: mediante rimozione del manto di copertura in amianto-cemento della porzione ad uso capannone / laboratorio ad un piano fuori terra, identificata con particelle graffate 3089/1-5961/1 e dell'abitazione al piano primo distinta con particella 3089/2, per una superficie complessiva di circa 1.000,00 mq. In seguito alla rimozione della copertura c'è un costo di circa € 1.500,00/mq.

Costi di regolarizzazione:

- In fase di valutazione verrà applicata una **decurtazione** commisurata ad un importo corrispondente alla spesa per rimozione dell'edificio e relative pratiche da depositare presso ATS e Comune di Mariano Comense.

8.2 Conformità catastale: CRITICITÀ: BASSA

Il complesso risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante predisposizione di variazione catastale, previa regolarizzazione edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento schede catastali: € **1.500,00** e di diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate / Ufficio Territorio.

8.4 Corrispondenza dati catastali / atto:

Il complesso risulta / corrispondenza atti: l'immobile risulta conforme.

8.5 Altre conformità: CRITICITÀ: MEDIA

Il complesso risulta non conforme per mancanza di impianto idro-termo-sanitario.

Regolarizzazione: mediante interventi di messa a norma degli impianti secondo normativa vigente e predisposizione delle relative certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza.

Costi di regolarizzazione:

- In fase di valutazione verrà applicata una **decurtazione** commisurata ad un importo corrispondente alla spesa per messa a norma degli impianti e relative certificazioni professionali di redazione delle relative certificazioni.

Nota: impianti dichiarati conformi nel contratto di locazione sottoscritto in data 01.01.2021.

CAPANNONE / LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

A **CAPANNONE / LABORATORIO** con locali ad uso deposito, servizi ed accessori, posto su due piani fuori terra, oltre a locale deposito e servizio/doccia al piano interrato (piano cantina), sito in comune di Mariano Comense (CO) –via Arturo Toscanini 27- della superficie commerciale complessiva di circa **822,00 mq**, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà ***DATO OSCURATO***** con sede in Giussano MI.

L'unità immobiliare, insistente su area comune distinta con o' q' bdkk 2/ 78 cd B-S- • bnr' composta:

-laboratorio, deposito, officina meccanica con accessori e servizi al piano terra, aventi superficie commerciale 643,00 mq circa, di cui circa 220,00 mq destinati ad officina e relativi accessori;

-ufficio / deposito al piano terra (ristrutturato ad uso abitativo in assenza di titolo edilizio) avente superficie commerciale 91,00 mq circa (38,00 mq+53,00 mq); deposito con servizio al piano interrato (piano cantina) avente superficie commerciale circa 26,50 mq, collegato al piano terra da scala interna;

-deposito al piano primo, di superficie commerciale 60,00 mq e balcone avente superficie commerciale circa 1,50 mq; l'accesso è indipendente, attraverso scala esterna al fabbricato.

Identificazione catastale (Allegati 1-4-6):

- foglio 19 **particelle graffate 3089 sub.1 – 5961 sub.1** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita € 6.849,60= indirizzo catastale: via Arturo Toscanini 27, piani S1-T-1, intestazione: *****DATO OSCURATO***** con sede in Giussano (MI), diritto di propriet' odc 0.0- Sq' ss' rl cl t nst' h 1 nalki qd f'q' etb' l dms' q' ooc'rdns' s' mlkk ok ml dsqd b' s' rs' kh unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 15.04.1988 n. 114/1.

Coerenze (a corpo, con riferimento alla mappa catastale attuale, foglio 19): a Nord: particelle 5000 e 4874; ad Est: area comune particella 3089; a Sud: particella 5962, via A.Toscanini; ad Ovest: particella 12634.

Il complesso sviluppa due piani fuori terra (piani terra e primo) ed uno interrato (piano cantina).

L'accesso avviene da via A.Toscanini 27, attraverso passo carraio e pedonale della larghezza di circa 5.00 m, del tipo non automatizzato, con citofono non funzionante al momento del sopralluogo. L'area di pertinenza del complesso edilizio è identificata con particella 3089 del catasto terreni, di rt odqbhd b' s' rs' kd 0-254 l p: • cdkh ls' s' c' qbmylnnd bnrst ls' c' o' mlkk cl bdl dms' rt l t qn ln b' - udqn h bnnnd Drs' kt nfn l bnnnd Mnq dc Nudrs k' bnrst ylnnd • ln o' qsd ln `cdqny` `h confini con proprietà di terzi (particelle 5000 e 12634), mentre a Sud vi è l'accesso carraio / pedonale da via Toscanini. L'area è comune ad entrambe le unità immobiliari (A e B) che bnrst lrbnm h bnl okdrn dchlym nf f dsn cl u' kt s' ylnnd dc • o' ul' dms' s' bnn dlementi in porfido ed in minima parte con pavimentazione in pietra; presente aiuola tenuta a prato.

Sull'area comune di cui alla particella 3089 insiste una struttura in ferro, priva di copertura, condonata a tettoia.

Al piano terra dell'unità distinta con particelle graffate 3089 sub.1-5961sub.1 (ufficio /deposito adibito ad abitazione del conduttore dell'officina meccanica) era presente originariamente una porta d'accesso verso il terreno confinante (cortile distinto con particella 4874, di terzi); la porta risultava murata al momento del sopralluogo effettuato in data 20.01.2023; tale apertura risulta rappresentata bnl d emrsq' mlkk oq' sb' cl bnnnm m 780.75: • rs' sn hmkqd bgt rn- l dch' nxd onr' ln nodq' ch un pannello in legno verniciato, anche il passaggio pedonale esistente tra i terreni di cui alle o' q' bdkk 2/ 78 'bnqhd bnl t ml' kkd t nst' @-B) e 4874 (cortile di terzi).

Altezze interne (differenze tra rilevato e autorizzato: rientranti nelle tolleranze di cui al DPR 380/01:

-Porzione su due livelli con interrato: piano cantina 2,40 m, piano terra 2,90 m (rilevata 2,86 m) con soffitto ribassato e piano primo 2,80 m (rilevata 2,75 m)

-Porzione ad un piano fuori terra (capannone / laboratorio con officina): officina 3,45 sotto trave (rilevata 3,50 m); laboratorio 3,10 m (rilevata 3,12 m).

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Ubicazione in zona periferica, in area residenziale / produttiva, con ampi spazi verdi, tra Mariano Comense e Perticato, in ambito provvisto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servito da mezzi di trasporto pubblico e di facile collegamento con arterie stradali.

Sono presenti parcheggi pubblici a sosta libera nelle aree limitrofe.

Servizi della zona:	centro commerciale (discreto), farmacie (discreto), municipio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), stazione ferroviaria Trenord Mariano Comense, tratta Milano /Erba / Asso (discreto), superstrada Milano / Meda (discreto).
Caratteristiche zone limitrofe:	zona residenziale, aree verdi private e pubbliche.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (discreto), autostrada A9 tratta Milano / Chiasso (discreto), superstrada raccordo Cabiato (discreto).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA (All. 7):**Delle componenti edilizie e costruttive:**

Struttura: plinti perimetrali in c.a. per il capannone / laboratorio; plinto centrale e travi rovesce per la porzione centrale con sovrastante abitazione; pilastri centrali e perimetrali, di cui quelli del capannone con cassetta terminale per l'appoggio delle travi di copertura; porzione posta su tre livelli (piani terra, cantina e primo): struttura in c.a. e muratura; travi di piano ribassate ed in spessore di solaio. Solette balcone: in c.a.

Solai: in latero-cemento.

Scale: struttura in c.a.

Copertura: struttura realizzata con travi prefabbricate, del tipo a doppia pendenza; pannelli di copertura prefabbricati in c.a. del tipo nervato, con sovrastante manto in amianto-cemento; gronde in c.a. dotate di canali in lamiera verniciata e pluviali in PVC. Porzione destinata ad officina meccanica: gronda perimetrale costituita da doghe metalliche verticali ed a plafone, del tipo pre-verniciato. Porzione su tre livelli: struttura in legno a falde, con sovrastante manto in laterizio.

Accessori perimetrali: copertura ad una falda inclinata costituita da ondulina in PVC trasparente, onr` s` rt rsq` st q` ln edqpn: o` qd cdlk` bnodqt q` cdfk` `bbdrnrq` • ln `l h` nsn-cemento.

Infissi esterni:

-capannone / laboratorio al piano terra: parte in ferro verniciato e vetro e parte in legno, con vetro singolo, e tapparelle in legno;

-officina meccanica al piano terra: ferro verniciato e vetro.

-porzione posta su tre livelli (due fuori terra e interrato): parte in legno con vetro singolo e persiane in legno; parte in PVC con doppio vetro.

Infissi interni:

-capannone / laboratorio e officina meccanica al piano terreno: porte in legno.

-officina meccanica: porte in legno.

-ufficio / deposito adattato ad abitazione (piano terra): porta blindata d'accesso, mancante di pannello di rivestimento; porte in legno.

-deposito al piano interrato (piano cantina, accessibile da scala interna al piano terra): porta in legno di accesso al locale di servizio / doccia.

-deposito al piano primo (accessibile da scala esterna): serramenti in legno, vetro singolo, con persiane in legno.

Pavimentazione interna:

-capannone / laboratorio e officina meccanica al piano terra: pavimento in gres.

-accessori / servizi officina meccanica: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

-ufficio / deposito adattato ad abitazione (piano terra): pavimento in piastrelle di ceramica.

-deposito al piano interrato (piano cantina, accessibile da scala interna al piano terra): pavimento in piastrelle di ceramica.

-deposito al piano primo (accessibile da scala esterna): pavimento in piastrelle di ceramica.

Plafoni:

- capannone / laboratorio e officina meccanica al piano terreno: struttura in c.a. a vista, a falde.
 - officina meccanica: elementi orizzontali in lamiera verniciata, posati su struttura in ferro.
 - ufficio / deposito adattato ad abitazione (piano terra): soletta in c.a. con intonaco tinteggiato. *Qdr dnt l `bbghd cl t l hlsf de deknqrbndye diffuse.*
 - deposito al piano interrato (piano cantina, accessibile da scala interna al piano terra): soletta in c.a. *Qdr dnt l `bbghd cl t l hlsf de deknqrbndyd chæt rd-*
 - deposito al piano primo (accessibile da scala esterna): soletta in c.a. intonacata. Presenti macchie *cl t l hlsf de deknqrbndyd chæt rd-*
- Pavimentazione esterna:* porfido; minima porzione in pietra.

Degli impianti:

Gas: metano da rete pubblica.

Idrico: allacciamento alla rete comunale (L.E. 64/70).

Elettrico: in parte a vista ed in parte sottotraccia. Non fornite certificazioni.

Termico:

- capannone / laboratorio e officina meccanica: impianto di riscaldamento non presente.
 - porzione posta al piano terra (ufficio / deposito adattato a residenza): caldaia murale modello Beretta Ciao Green, ubicata all'esterno, nel vano aperto posto sotto la scala esterna, a ridosso del fabbricato posto su tre livelli; il canale di scarico dei fumi non rispetta le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente; generatore e impianto: sprovvisti di certificazione; elementi riscaldanti: termosifoni a parete.
 - piani cantina e primo: impianto di riscaldamento non presente.
- Citofonico:* impianto non funzionante alla data dei sopralluoghi.
- Fognatura:* allacciamento alla rete comunale; pozzo perdente e vasca biologica (L.E. 64/70).

STATO DI MANUTENZIONE:

In generale, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle finiture che degli impianti.

Presenti infiltrazioni dalla copertura ed efflorescenze interne ed esterne, in particolare nella porzione posta su due livelli con cantina / servizio / doccia interrati (ufficio / deposito adattato a residenza in assenza di titolo abilitativo).

CLASSE ENERGETICA: Dichiarata classe G nel contratto di locazione sottoscritto in data 01.01.2021.

Nota: a seguito di verifica presso CENED / CATASTO ENERGETICO non sono state reperite *bdqrb` ylnm dntf dshgd ln bnqn cl u` hlsf-*

CONSISTENZA:

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

Criterio calcolo consistenza commerciale: DPR 23.03.1998 n. 138

Descrizione	Consistenza (Sup. lorda) mq	Indice	Superficie commerciale mq
Capannone / laboratorio Piano terra	643,00	100%	643,00
Ufficio ristrutturato ad abitazione – piano terra	38,00	100%	38,00
Deposito ristrutturato ad abitazione – piano terra	53,00	100%	53,00
Deposito con servizio - Piano cantina	60,00	100%	60,00
Balcone piano primo	6,00	25%	1,50
Totale:	853,00		822,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*: monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella sezione relativa al calcolo della consistenza sono state indicate le superfici lorde (calcolate in riferimento alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Mariano Comense, con verifiche in loco “a campione”), alle quali sono stati applicati i seguenti indici per il calcolo della superficie commerciale:

*Di destinazione d'uso:

- locali ad uso capannone / laboratorio (piano T) e deposito (piani T-1°) → 100%
- locali ad deposito (piano interrato / cantina) → 50%
- ufficio ristrutturato ad abitazione (piano T) → 100%
- balcone → 25%

Conto di:

* **annunci immobiliari** che, in zona, restituiscono, per immobili con tipologia di “capannoni/depositi”, in condizioni normali, valori da circa €/mq.450,00 ad €/mq. 650,00, mentre gli immobili nuovi sono venduti ad €/mq.650,00 - €/mq.850,00: **valore medio immobili nuovi: € 750,00/mq.**

* **borsino FIMAA anno 2022**, valori €/mq.500,00 - €/mq.900,00 (capannoni / laboratori nuovi): **valore medio immobili nuovi: € 700,00/mq.**

* **borsino FIMAA anno 2022**, valori €/mq.2.250,00 (abitazioni nuove) - €/mq. 1.800,00 (abitazioni anno 2007) - €/mq.1.290,00 (abitazioni anno 1990) - €/mq.980,00 (abitazioni anno 1975); **valore medio: € 1.580,00/mq.**

* **OMI anno 2022, semestre 2, destinazione produttiva** zona semi-centrale (capannoni industriali / laboratori in stato conservativo normale) valori min. €/mq.450,00 – max. €/mq.850,00; **valore medio immobili nuovi: € 650,00/mq.**

* **OMI anno 2022, semestre 2, destinazione residenziale** zona semi-centrale (abitazioni civili in stato conservativo normale) valori min. €/mq.1.250,00 – max. €/mq.1.600,00; **valore medio : € 1.425,00/mq.**

-- Il valore medio degli immobili ad uso produttivo: $[750,00 + 700,00 + 650,00] / 3 = € 700,00/mq.$

-- Il valore medio degli immobili ad uso residenziale: $[1.580,00 + 1.425,00] / 2 = € 1.502,50/mq$ arr. a € 1.500,00/mq.

Al valore medio vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

**Di qualità:*

- immobili residenziali con caratteristiche di edilizia economica-popolare → 0,90
- immobili residenziali in un contesto industriale / produttivo → 0,90
- presenza di coperture in lastre di amianto cemento da rimuovere e smaltire → 0,75

**Di piano (edifici senza ascensore):*

- locali ad uso capannone / laboratorio (piano T o rialzato) con accesso carraio → 1,00
- locali ad uso deposito (piani T-1°) con accesso carraio → 1,00
- locali ad uso deposito (piano interrato / cantina) con accesso carraio → 0,90
- locali ad uso deposito (piano interrato / cantina) con accesso solo da scale → 0,70
- locali ad uso capannone / laboratorio (piano T o rialzato) con area di pertinenza → 1,10
- abitazioni ai piani terreno e rialzato senza giardino di proprietà → 0,90-0,95
- abitazioni al piano primo → 1,00

**Immobili locati ad uso abitazione:*

- abitazioni locate a canone libero con scadenza 4 anni o canone agevolato → 0,80

**Immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale:*

- immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni → 0,70-0,80

**Di vetustà:*

- Dst cl ~~quadri dnnn cdl bnl okdrn dcllyln odc `ookb` ymnd cdl bndeebltdnd cl udst rst` `nm ch~~ costruzione 1970; manutenzioni straordinarie in epoca non definibile; redazione della planimetria catastale nell'anno 1988 - '24 `mh bndee- udst rst / +64(dc t n bndee- cl udst rst / +74 '04 `ml(odc kd opere di manutenzione straordinaria della porzione destinata ad officina e per l'ufficio/deposito adattato ad abitazione al piano terra.

Considerati i seguenti aspetti: ubicazione in zona urbanizzata e ben servita da mezzi pubblici ed arterie stradali, presenza di area di pertinenza recintata, con accesso carraio di larghezza circa 5,00 l bhp`- mldrrlrf cl rnsnonqd l'intero complesso edilizio ad interventi di manutenzione rsq nqclm qd cdkd emst qd dcdk h oh nst u`k s` s` k oqrdny` cl bclbrf cdqu nst c`kk qd nylmnd della copertura costituita da elementi in **amianto-cemento, l'assenza di agibilità, la necessità di effettuare verifiche strutturali secondo normativa vigente**- mnrbgC t n cdoqlyy l dnnn determinato dallo stato di occupazione parziale dell'immobile (con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, regolarmente registrato e decorrente dall'anno 2021), vengono applicati i seguenti valori:

- Capannone / laboratorio (copertura in amianto-cemento) porzione non locata:
valore medio €/mq $700,00 * 1,00 * 1,10 * 0,75 * 0,75 = € 433,12$ arr. **€/mq 450,00.**
- Capannone / laboratorio (copertura in amianto-cemento) porzione locata con destinazione officina meccanica, parzialmente ristrutturata:
valore medio €/mq $700,00 * 1,00 * 1,10 * 0,75 * 0,85 * 0,80 = € 392,70$ arr. **€/mq 400,00.**
- Deposito ai piani primo e cantina (con copertura in laterizio):
valore medio €/mq $700,00 * 0,90 * 0,85 * 0,90 = € 481,95$ arr. **€/mq 500,00.**
- Ufficio con deposito adattato ad abitazione (con copertura in laterizio):
valore medio €/mq $1.500,00 * 0,90 * 0,90 * 0,85 = € 1.032,75$ arr. **€/mq 1.000,00.**

*** Valore catastale attuale rivalutato (20.05.2023): € 431.524,80.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Superficie commerciale: 822,00 mq

- Superficie capannone / laboratorio piano terra con copertura in amianto cemento: 643,00 mq (porzione occupata da officina meccanica: 220,00 mq; porzione non locata: 423,00 mq)
- Superficie ufficio con deposito adattato ad abitazione piano terra: 91,00 mq
- Superficie deposito piani primo con balcone e cantina: 88,00 mq

-Valore superficie principale capannone/laboratorio: 423,00 mq x € 450,00/mq = € 190.350,00

-Valore superficie principale officina mecc. locata: 220,00 mq x € 400,00/mq = € 88.000,00

-Valore superficie principale ufficio/deposito adattato ad abitazione:

91,00 mq x € 1.000,00/mq = € 91.000,00

-Valore superficie principale depositi piani T-0` 77+/ l p x € 500,00/mq = € 44.000,00

-Valore complessivo capannone/deposito e ufficio adattato ad abitazione: € 413.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato '0///.0/// cl otdm oqoqdsf(9 € 413.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 413.350,00

BENE IN MARIANO COMENSE, VIA A.TOSCANINI 27

ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO B

B ABITAZIONE di tipo economico posta al piano primo, con ingresso al piano terra attraverso u`m rb`k cl oqoqdsf- rls` hn bnl t ml cl L` qm Bnl dnr d `BN(- via A.Toscanini 27- della rt odqbbhd bnl l dqb`kd bnl okdrhu` • cl bhrp` **126,00 mq**, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà ***DATO OSCURATO***** con sede in Giussano MI.

L`unità immobiliare, insistente su area comune di cui alla particella 3089 del C.T., è così composta:

-u`m rb`k cl oqoqdsf- cl bnkdf`l dmsn sq` oh`m sdq` d oh`m oqf n+ di superficie commerciale 13,00 mq;

-soggiorno-cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno al piano primo, di superficie commerciale 109,00, oltre a balcone al piano primo di superficie commerciale 4,00 mq.

L`unità immobiliare, soprastante il capannone / laboratorio, • nbbt o` s` hn` rrdmy` cl bnmsq` sst` ch locazione o di comodato- bnr` bnl d hr`lb` sn` l` oqfbdcdmsd ot msn 2-2-

Identificazione catastale:

- foglio 19 **particella 3089 sub. 2** 'b` s` rsn e` aaqb` sh- b` sdfnqi @2- bk` rrd l` Y` bnmlstnza 5 vani, superficie totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 387,34= indirizzo catastale: via Arturo Toscanini 27, piani T-1, intestazione: *****DATO OSCURATO***** bnn rcd` hn F`lt` rr` m` 'L` H`- chpsn cl oqoqdsf` odc 0.0- Sq` ss` rl` cl t` nlsf` immobiliare graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all`U.T.E. di Como in data 15.04.1988 n. 114/2.

Coerenze:

-Vano d`ingresso al piano terra: a Nord, Ovest e Sud: unità immobiliare di cui alle particelle graffate 3089 sub.1 e 5961 sub. 1; Est: area comune particella 3089.

-@ahs` ymml` oh`m oqf` n` s`` Mnq- Nudrs` d` Rt` c` t` nlsf` h` l` nalh` qf` cl` bt` l`` kd` o` qshbkd` f`q` e` sd` 3089 sub.1 e 5961 sub. 1; Est: prospetto su area comune particella 3089.

L`accesso avviene da via A.Toscanini 27, attraverso passo carraio e pedonale della larghezza di circa 5.00 m, del tipo non automatizzato, con citofono non funzionante al momento del sopralluogo. L`area di pertinenza, identificata con particella 3089 del catasto terreni, è comune con l`immobile cl` bt` l`` kd` o` qshbkd` f`q` e` sd` 2/ 78 rt` a-0 d` 4850 rt` a-0 cd` b` s` rsn e` aaqb` sh` cdss` `qf` • c`drbqss` `k` successivo punto C.

All`abitazione si accede da vano scala di proprietà con accesso al piano terra, attraverso porta in ferro a battenti in alluminio anodizzato e vetro, con citofono non funzionante.

Il vano d`ingresso e la scala hanno pavimentazione in marmo; presente parapetto con corrimano laterale in legno. Le pareti ed i plafoni del vano scala sono tinteggiate, ma necessitano di manutenzione.

Accesso all`appartamento: attraverso porta in legno a battenti, con sovrastante sopra luce in vetro di tipo smerigliato.

L`abitazione ha finiture di tipo economico, con pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica, ad eccezione di una camera pavimentata con elementi prefiniti in legno; pareti e plafoni tinteggiati, serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in legno.

Servizio igienico dotato di elementi sanitari, con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto termico e viene riscaldata mediante utilizzo di gasolio (presente una cucina con piastra elettrica per cottura).

Copertura: struttura in c.a., con sovrastante manto costituito da lastre in amianto cemento.

Non fornita certificazione dell'impianto elettrico.

Altezza interna locali: 3.00 m.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Ubicazione in zona periferica, in area residenziale / produttiva, con ampi spazi verdi, tra Mariano Comense e Perticato, in ambito provvisto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servito da mezzi di trasporto pubblico e di facile collegamento con arterie stradali.

Sono presenti parcheggi pubblici a sosta libera nelle aree limitrofe.

Servizi della zona:	centro commerciale (discreto), farmacie (discreto), municipio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), stazione ferroviaria Trenord Mariano Comense, tratta Milano /Erba / Asso (discreto), superstrada Milano / Meda (discreto). K' ynm • oquulrs' cdl rdqulyl cl t q' nhy'ylnnd oql aria e secondaria.
---------------------	--

DESCRIZIONE DETTAGLIATA (All. 7):

Delle componenti edilizie e costruttive:

Struttura: plinti perimetrali in c.a. (sottostante capannone / laboratorio); plinto centrale e travi rovesce per la porzione centrale con sovrastante abitazione; pilastri centrali e perimetrali, di cui, quelli del capannone, con cassetta terminale per l'appoggio delle travi di copertura.

Solette balcone: in c.a.

Solai: in latero-cemento.

Scale: struttura in c.a.; finitura alzate, pedate e pianerottoli in marmo; parapetto con corrimano in legno.

Copertura: struttura realizzata con travi prefabbricate, del tipo a doppia pendenza; pannelli di copertura prefabbricati in c.a. del tipo nervato, con sovrastante manto in amianto-cemento; gronde in c.a. dotate di canali in lamiera verniciata e pluviali in PVC.

Infissi esterni:

-serramenti in legno con vetro singolo; tapparelle in legno.

Infissi interni:

-porte in legno a battente; porta d'ingresso in legno a battente con sopra luce (vetro semplice).

Pavimentazione interna:

-locali principali e ingresso: pavimento in piastrelle di ceramica; una camera: pavimento realizzato con elementi prefiniti in legno.

-cucina e servizio igienico: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

-servizio igienico: completo di elementi sanitari.

Plafoni:

-solette in c.a. con intonaco civile tinteggiato.

Pavimentazione esterna: porfido e minima parte in pietra.

Degli impianti:

Gas: tms† h l nahh ql mn `kk bbi s` `kk qdsd ot aakb` -

Idrico: allacciamento alla rete comunale (L.E. 64/70).

Elettrico: in parte a vista ed in parte sottotraccia. Non fornite certificazioni.

Termico: non presente; l'abitazione viene riscaldata mediante utilizzo di termosifoni elettrici del tipo amovibile, con cavo elettrico.

Citofonico: impianto non funzionante alla data del sopralluogo.

Fognatura: allacciamento alla rete comunale; pozzo perdente e vasca biologica (L.E. 64/70).

STATO DI MANUTENZIONE:

In generale, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Presenti efflorescenze a pareti e plafoni.

CLASSE ENERGETICA: Non presente.

Nota: a seguito di verifica presso CENED / CATASTO ENERGETICO non sono state reperite
bdqstb` ylnm dndf dshgd hm bnqrn cl u` kclst`-

CONSISTENZA:

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

Criterio calcolo consistenza commerciale: DPR 23.03.1998 n. 138.

Descrizione	Consistenza (Sup. lorda) mq	Indice	Superficie commerciale mq
Abitazione -oh mm 0ÿ	109,00	100%	109,00
Vano scala	13,00	100%	13,00
Balcone -oh mm 0ÿ	16,00	25%	4,00
Totale:	138,00		126,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*: monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella sezione relativa al calcolo della consistenza sono state indicate le superfici lorde (calcolate in riferimento alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Mariano Comense, con verifiche in loco "a campione"), alle quali sono stati applicati i seguenti indici per il calcolo della superficie commerciale:

*Di destinazione d'uso:

- locali ad uso residenziale → 100%
- vano scala → 100%
- balcone → 25%

Odc k' cdsdq l m' ymnd cdl u' lncq t nbs' qn rl • sdnt sn bnnsn cl9

* **borsino FIMAA anno 2022**, valori €/mq.2.250,00 (abitazioni nuove) - €/mq. 1.800,00 (abitazioni anno 2007) - €/mq.1.290,00 (abitazioni anno 1990) - €/mq.980,00 (abitazioni anno 1975); **valore medio: € 1.580,00/mq.**

* **OMI anno 2022, semestre 2, destinazione residenziale** zona semi-centrale (abitazioni civili in stato conservativo normale) valori min. €/mq.1.250,00 – max. €/mq.1.600,00;
valore medio : € 1.425,00/mq.

-- H u' lncq l dcln cdfk h l nalk' c t rn qrlcdnyh kl' L' q' m Bnl dnrd • H rdf t dnd9
[1.580,00 + 1.425,00] / 2 = € 1.502,50/mq arr. a € 1.500,00/mq.

Al valore medio vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

*Di qualità:

- immobili residenziali con caratteristiche di edilizia economica-popolare → 0,90
- immobili residenziali in un contesto industriale / produttivo → 0,90
- presenza di coperture in lastre di amianto cemento da rimuovere e smaltire → 0,75

*Di piano (edifici senza ascensore):

- abitazioni al piano primo → 1,00

*Immobili locati ad uso abitazione:

- abitazioni locata senza titolo → 0,80

*Di vetustà:

- Dst' cl' qdcdl dmsn cdl bnl okdrn dclhym odc' ookb' ymnd cdl bndeeblnd cl' udst rst'c' mm ch costruzione 1970; manutenzioni straordinarie in epoca non definibile; redazione della planimetria catastale nell'anno 1988 – '24' mmh bndee- udst rst' / +64(-

Considerati i seguenti aspetti: ubicazione in zona urbanizzata e ben servita da mezzi pubblici ed arterie stradali, presenza di area di pertinenza recintata, con accesso carraio di larghezza circa 5,00 m circa, necessità di sottoporre l'intero complesso edilizio ad interventi di manutenzione straordinaria delle finiture e degli impianti; valutata la prdrny' cl' bqtst' cdqu' nst' c' k' q' nymnd della copertura costituita da elementi in **amianto-cemento, l'assenza di agibilità, la necessità di effettuare verifiche strutturali secondo normativa vigente**- mnrbgC tn cdoqly' l dmsn determinato dallo stato di occupazione, senza titolo, dell'immobile, vengono applicati i seguenti valori:

- Abitazione di tipo economico, priva di impianto di termico e di allacciamento alla rete pubblica di fornitura gas metano (con copertura in amianto-cemento):

valore medio €/mq 1.500,00*0,90*0,90*0,75*0,75*0,80 = € 546,75 arr. **€/mq 550,00.**

* **Valore catastale attuale rivalutato (20.05.2023): € 44.737,77.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Superficie commerciale: 126,00 mq

-Valore superficie principale 'als' ymnd oh nm 0' 015' / l p x € 550,00/mq = € 69.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato '0'///.0'/// cl' oldm' oqoqds'9 € 69.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.300,00

BENE IN MARIANO COMENSE, VIA TOSCANINI 27

TERRENO DI PERTINENZA di cui al punto C

C **TERRENO DI PERTINENZA COMUNE alle unità A e B**, in Mariano Comense -via Arturo Toscanini 27- identificato al catasto terreni con **particella 3089**, per la quota di:

- **1/1 piena proprietà** ***DATO OSCURATO*** con sede in Giussano MI.

Ente urbano di superficie Ha 00.13.65 (aree di enti urbani e promiscui) derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particella n. 5961 di are 5.15, n. 3089 di are 8.50, quest'ultima derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 3089 di are 4.25 e n. 5963 di are 4.25.

Nota: kd t nst h l nalki q cl bt l `l ot nst @ d A bnrst hrnmm t n bnl okdrn dcllym hmrstnd d prospiciente su area di cortile di cui alk o` qstbdkk 2/78 'dmsd t q`mm(- bnr' bnl d c' stnkn ch oqudnhdny' cdl adnh K' rt odqebhd bnl l dqbh kd • ch**136,50** mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 **particella 3089** 'b` s` rsn sdqndh(- pt `krs' Dmsd t q`mm rdny' qccchh rt odqebhd catastale Ha 00.13.65. Tipo mappale del 01.08.1986 in atti dal 13.02.1996 8n.83618.1/1986), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: particella 5961; mappali/fabbricati correlati: foglio 19 particelle 3089-5961. Intestazione: ***DATO OSCURATO*** 'oqnoqts' 1/2 dnm `l/ 0-/ 7-0875(: ***DATO OSCURATO*** 'oqnoqts' 1/2 dnm `l/ 0-/ 7-0875(-

Coerenze: a nord: mappali 5000 e 4874; ad Est: mappale 3083 e 4875; a Sud: mappale 5962 e via A.Toscanini; ad Ovest: mappale 12634.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Ubicazione in zona periferica, in area residenziale / produttiva, con ampi spazi verdi, tra Mariano Comense e Perticato, in ambito provvisto di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servito da mezzi di trasporto pubblico e di facile collegamento con arterie stradali. Sono presenti parcheggi pubblici a sosta libera nelle aree limitrofe.

Servizi della zona:	centro commerciale (discreto), farmacie (discreto), municipio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), stazione ferroviaria Trenord Mariano Comense, tratta Milano /Erba / Asso (discreto), superstrada Milano / Meda (discreto). K' ynm • oquulrs' cdl rdqulyl cl t q` nyy' yhnd oql `qi d secondaria.
---------------------	---

DESCRIZIONE DETTAGLIATA (All. 7):

Sq` ss` rl cl `q` bnl t nd `kd t nst h l nalki q l c dmsd' sd `l b` s` rsn e` aaqb` sl bnm particelle graffate 3089/1 – 5961/1 e 3089/2.

Terreno con andamento piano, avente pavimentazione realizzata con elementi in porfido, dotata di caditoie per raccolta acque superficiali.

L'area è delimitata da recinzione costituita da pannelli prefabbricati in cemento, con cancello carraio e pedonale di tipo scorrevole, ad apertura manuale (automazione non funzionante al momento del sopralluogo).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza mq.	Cons. accessori mq.	Valore intero €.	Valore diritto €.
A	Capannone/laboratorio officina, depositi ed ufficio adattato ad abitazione	822,00	0,00	413.350,00	413.350,00
B	Abitazione	126,00	0,00	69.300,00	69.300,00
C	Terreno di pertinenza comune	136,50	0,00	68.250,00	68.250,00
				550.900,00	550.900,00

Nota: sono comprese nella valutazione ulteriori problematiche, anche non esplicitamente identificate nella presente relazione di stima.

Spese di regolarizzazione cdld chenzq hst 'udcl b' o- 7(€. 13.500,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 537.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 80.610,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 456.790,00

Como, 21.05.2023

Il tecnico incaricato:
Dott. Arch. Rossella SIRAGUSA



ALLEGATI:

1. Visura catastale storica particelle graffate 3089 sub.1 e 5961 sub.1 (bene di cui al punto A)
2. Planimetria catastale particelle graffate 3089 sub.1 e 5961 sub.1 (bene di cui al punto A)
3. Visura catastale storica particella 3089 sub.2 (bene di cui al punto B)
4. Planimetria catastale particelle graffate 3089 sub.2 (bene di cui al punto B)
5. Visura catastale storica particella 3089 E.U. (bene di cui al punto C)
6. Estratto mappa - scala 1:2000
7. Fotografie - Beni A-B-C
8. Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo
9. Ricevuta di registrazione contratto di locazione
10. Certificato anagrafico al 13.05.2023
11. Relazione ventennale / ispezioni ipotecarie al 10.11.2022
12. Aggiornamento relazione ventennale al 16.05.2023
13. Titolo provenienza del bene
14. Pratiche edilizie
- 14.1. P.E. 64/70 - planimetrie
- 14.1a. Convenzione rep. 210 - allegata alla P.E. 64/70
- 14.2. Condonò 891/86 - tavola 1
- 14.3. Condonò 891/86 - tavola 2
- 14.4. CILA - PE 480/2021 SUAP - officina
- 14.4a. CILA - PE 480/2021 SUAP - fotografie
- 14.4b. CILA - PE 480/2021 SUAP - ricevuta deposito telematico
- 14.4c. CILA - PE 480/2021 SUAP - planimetria di progetto
- 14.4d. CILA - PE 480/2021: richiesta integrazioni Ufficio SUAP e SUE
15. Certificato di destinazione urbanistica

