



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 353/2024

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Marco Mancini

CUSTODE:

Avv. Alessia Brenna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Bianca Maria Ceriello**

CF: CRLBCM73M61A509S

con studio in COMO (CO) via Francesco Petrarca n. 25

telefono: 3493198182

fax: 0315140122

email: [ceriellobiancamaria@gmail.com](mailto:ceriellobiancamaria@gmail.com)

PEC: [biancamaria.ceriello@archiworldpec.it](mailto:biancamaria.ceriello@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2024

## LOTTO 1

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

**A**

Immobile residenziale in VALBRONA, via Valle n° 3, frazione Visino (All. 1 - 2) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un intero edificio, con sviluppo da cielo a terra, disposto complessivamente su tre piani fuori terra. Allo stato attuale è composto da tre appartamenti distinti (uno per piano), ognuno dotato di accesso autonomo diretto dall'area esterna comune. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio l'immobile è autorizzato come un'unica unità abitativa censita al nuovo catasto edilizio urbano con il map 1391 sub 705 (All. 3 - 4).

L'edificio si sviluppa su 3 piani: T - 1° e 2° sottotetto.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 1391 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda CO0079226 del 15/02/2011, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale di 178 mq (totale escluse aree scoperte 175 mq), rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Valle 3, piano: T-1° e 2°, intestato a [REDACTED] (All. 3 - 4).

L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione n 51348.1/2011 del 15/02/2011 per fusione con cambio di destinazione (Pratica n. CO0079226 in atti dal 15/02/2011). Con tale variazione le unità immobiliari, precedentemente identificate al C.F. fg. 4 della sezione urb. VIS. con i mappali 1391 sub 2 (appartamento al P.2°); 1391 sub 703 (appartamento al P.T. e al P.1°) e 1391 sub 704 (locale C.T. al P.T.), sono state soppresse ed accorpate nell'unico map. 1391 sub 705.

Coerenze.

Sulla base dell'attuale estratto mappa catastale prot. T38636/25 del 15/04/2025 (All. 1), in un sol corpo con l'area di pertinenza di cui al map 1391 del C.T., partendo da nord e procedendo in senso orario confina con: map 1472, map 69 (al C.F. 69 sub 702 appartenente alla stessa ditta - All. 5), map 72 (appartenente alla stessa ditta per la quota indivisa del 50%), via Valle e map 1470.

Al C.T. l'immobile insite sul mappale 1391, qualità ente urbano di 60 mq, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984. Tale particella non risulta raffigurata al C.F., né come area urbana (F1), né come area annessa alla scheda catastale del map. 1391 sub 705. Dalle visure effettuate il map. 1391 del catasto terreni è comunque correlato al map 1391 sub 705 del catasto fabbricato, pertanto, sebbene non riportato specificatamente nell'atto di pignoramento, rientra tra i beni pignorati oggetto di stima.

**A.1**

**terreni in ambito boschivo (art. 6-c NTA PR)** (vedasi C.D.U. - All. 6).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella **70** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1210, qualità/classe seminativo 1, superficie 50 mq, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato [REDACTED] (All.1 - 7), derivante da Variazione d'ufficio n. 1809.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0145832 in atti dal 14/07/2009) rettifica superficie per omessa registrazione in b.d. del t.f. n.6/86 - istanza n.137046/09 e successiva Variazione d'ufficio n. 1883.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151277) in atti dal 30/07/2009 per cancellazione annotazione incongrua-istanza n.137046/09.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T3B38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 184, map 1705, map 1884, map 71, map 1390, map 1389 e map 1704.

- foglio 9 particella **1389** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 1, superficie 210 mq, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 8), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1704, map 70, map 1390, map 1472, map 1470 e map 183.

**N.B. si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento il map 1389 risulta di 210 mq (come da visura catastale), mentre nell'istanza di vendita e nell'atto di pignoramento lo stesso mappale risulta di 250 mq. I dati di visura derivano dell'impianto meccanografico del 09/11/1984 e non sono registrate successive varianti.**

- foglio 9 particella **1390** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 3, superficie 45 mq, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 9), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1389, map 70, map 71, map 1472 e map 1470.

- foglio 9 particella **1704** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, qualità/classe Seminativo 3, superficie 270 mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 10), derivante da Variazione d'ufficio n. 1886.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151516 in atti dal 30/07/2009) costituzione particella per omessa registrazione in b.d. del t.f. n.5/86-istanza n.137046/09 e successiva Variazione d'ufficio n. 1887.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151525 in atti dal 30/07/2009) cancellazione annotazione incongrua-istanza n.137046/09.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 184, map 1389 e map 183.

## A.2

**Nuclei di antica formazione (art. 5-a NTA PR)** (Vedasi C.D.U. - All. 6).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella **1470** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, qualità/classe Seminativo 3, superficie 90 mq, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 11), derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/08/1998 pratica n. 00090012 in atti dal 10/10/2001 succ. di XX (n. 4114.1/2000).

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1389, map 1390, map 1472, map 1391, via Valle e map 183.

- foglio 9 particella **1472** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 3, superficie 55 mq, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 12), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1) partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1390, map 71, map 69, map 1391, map 1470 e map 1389.

- foglio 9 particella **69 sub 702** (catasto fabbricato), sezione urbana VIS, fg. 4, cat. F1 (area urbana), consistenza 12 mq, intestato a [REDACTED] (All. 1 - 5 - 13), per la quota di 1/1, derivante da Variazione n. 20028.1/2009 del 28/09/2009 (pratica n. CO0181601 in atti dal 28/09/2009) fraz. con cambio destinazione e successiva variazione toponomastica n. 39528.1/2011 del 10/02/2011 (prat. n. CO0066633 in atti dal 10/02/2011) variazione di toponomastica richiesta dal comune.

Coerenze. Sulla base dell'elaborato planimetrico del map 69 prot. CO0181601 del 28/09/2009 (All. ) e dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.5 e 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1472, map 69 sub 703, map 72 e map 1391.

- foglio 9 particella 72 (catasto terreni), sezione urbana VIS, partita 1210, qualità/classe Incolto Sterile, superficie 50 mq, intestato a ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno (All. 1 - 14), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 69, Via Valle e map 1391.

**N.B. Appartiene all'esecutato per la sola quota di 1/2.**

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,46 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,93 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.535,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.104,75</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente occupato: il piano terreno, essendo al rustico, è libero, mentre il piano primo e secondo sono occupati dai figli dell'esecutato.

## 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:

Servitù: passaggio volontario, stipulata il 02/10/2009 a firma del dott. Daniele Minussi, Notaio in Lecco, ai nn. 141155/24069 di repertorio, registrata il 13/10/2009 a Lecco ai nn. 4388, trascritta il 15/10/2009 a Lecco ai nn. 14486/9311, a favore della particella n. 71 e a carico della particella 1472 (oggetto di valutazione)

Con lo stesso atto, oltre ad altri beni, viene venduta a C.B. la restante quota di 1/2 della particella di terreno censita al C.T. fg. 9 con il map. 72.

#### 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: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2010 a firma del Dr. Busani Angelo (notaio in Milano) ai nn. 13432/7556 di repertorio, iscritta il 03/06/2010 a Como ai nn. 8221/1829, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 468.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità si riferisce ai seguenti beni: per la quota 1/1 in Comune Valbrona C.F. sez. Vis, fg. 4, map. 1391 sub 703, 1391 sub 2, 1391 sub 704, map 69 sub 702, C.T. Valbrona fg. 9 map. 70 (are 50), map 1389 (2 are e 50 ca), map 1390 (45 ca), map 1470 (90 ca), map 1472 (55 ca), map 1704 (2 are 70 ca) e per la quota 1/2 C.T. Comune Valbrona fg. 9 map 72 (50 are).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 09/06/2025 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Como ai nn. 5690 di repertorio, trascritto il 21/01/2025 a Como ai nn. 677/500, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita ai seguenti beni: C.F. sez. Vis fg. 4 map. 1391 sub 703, 1391 sub 2, 1391 sub 704 (**ora identificati dall'unico map 1391 sub 705**), map 69 sub 702, C.T. Valbrona fg. 9 map. 70 (are 50), map 1389 (2 are e 50 ca), map 1390 (45 ca), map 1470 (90 ca), map 1472 (55 ca), map 1704 (2 are 70 ca) per la quota 1/1 e C.T. Comune Valbrona fg. 9 map 72 (50 are) per la quota 1/2.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2009), con atto stipulato il 02/10/2009 a firma di dott. Daniele Minussi, notaio in Lecco, ai nn. 141155/24069 di repertorio, trascritto il 15/10/2009 a Lecco ai nn. 14486/9311 (All. 15).

**Il titolo è riferito solamente alla quota di ½ del terreno in Valbrona, sez. Visino, censito al C.T. fg. 9 con il map 72 di are 0.50.**

Con atto R. M. C. vende a C. B. una serie di Beni in Valbrona, sez. Visino, tra cui la quota di ½ del terreno censito con la particella n. 72 di are 0.50, rimanendo proprietaria della restante quota di ½ di seguito venduta all'esecutato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2010), con atto stipulato il 24/05/2010 a firma del dott. Angelo Busani (notaio in Milano) ai nn. 13431/7555 di repertorio, trascritto il 03/06/2010 a Lecco ai nn. 8220/5243 (All. 16).

Con tale atto l'esecutato ha comprato da [REDACTED] una serie di beni in Valbrona, sezione Visino tra cui: la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg. 4 con i mappali 1391 sub. 703 e 69 sub. 702, la quota di 1/1 dei terreni censiti al Catasto Terreni fg.9 con i mappali 70, 1389, 1390, 1470, 1472 e 1704 oltre la quota di 1/2 del terreno censito al C. T. con il map 72. Contestualmente, con lo stesso atto, ha acquistato da [REDACTED] per la quota complessiva di 1/1, gli immobili siti in Valbrona, sezione Visino, censiti al C.F. fg. 4 con i mappali 1391 sub 2 e 1391 sub 704.

**Precisazioni:**

- il map 72 (incolto ster. di 50 mq) viene acquistato per la sola quota indivisa di 1/2;
- la porzione di area di pertinenza del fabbricato, censita al C.T. con il map. 1391 (qualità ente urbano di 60 mq), non è indentificata al C.F. né come area urbana, né come rappresentazione grafica all'interno della scheda catastale del map. 1391 sub 705. Tale particella non è specificatamente inserita tra i beni compravenduti; al catasto terreni è comunque correttamente correlata al fabbricato (1391 sub 705).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1/2 ciascuno in forza di denuncia di successione presentata a Milano in data 11/02/1999, registrata al n. 1426 e trascritta a Lecco l'16/11/2001 ai nn. 15795/11102, successivamente integrata dalla denuncia di successione registrata a Milano 4 al n. 491 Vol. 9990 e trascritta a Lecco in data 9/11/2010 ai nn. 16862/11024.

**Precisazioni:**

- la denuncia di successione integrativa è stata registrata a Milano 4 in data 29/03/2010, prima dell'atto di compravendita con cui ha acquistato l'esecutato (rep 13.431/7.555 del 24/05/2010), è stata trascritta in data 9/11/2010, dopo la trascrizione della suddetta compravendita;
- hanno fatto seguito le accettazioni tacite di eredità trascritte a Lecco in data 02/01/2003 ai nn. 90/70 ed in data 03/06/2010 ai nn. 8219/5242.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1,**

in forza di atto di divisione (dal 01/02/2000 fino al 24/05/2010) stipulato l' 01/02/2000 a firma del dott. Angelo Gallizia (notaio in Milano) ai nn. 65634/7574 di repertorio e trascritto il 29/02/2000 a Lecco ai nn. 2601/1638.

Con tale atto, i comproprietari sciolgono la comunione sui beni ricevuti con la denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata a Milano in data 11/02/1999 e registrata al n. 1426. Le parti assegnano a [REDACTED] una serie di beni siti in Valbrona, frazione Visino, tra cui: appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati rurali censiti al C.T. e al C.F. fg 9 con il map. 69 sub 2 via della Valle n. 3 (piano T, 1° e 2°, cat. A/6 classe U vani 3,5), il map. 1391 via della Valle n. 1 (piano T - 1 cat. A/5 classe U vani 3,5), il map. 69 sub. 1 via della Valle n. 3 (cat. A/6 classe U, vani 4,5), il map 69 sub 4 (porzione di fabbricato rurale), terreni censiti al C.T. fg. 9 con i mappali 70 seminativo Classe 1 (1 ara 60 ca), 71 seminativo Classe 3 (1 ara 30 ca), 69 seminativo Classe 1 (1 are 60 ca), 69 sub 2 porzione di fabbricato rurale, 1389 seminativo classe 1 (2 are 10 ca), 1390 seminativo classe 3 (45 ca), 1470 seminativo classe 3 (90 ca), 183 seminativo classe 3 (33 are 60 ca), 1472 seminativo classe 3 (55 ca), 1704 seminativo classe 3 (2 are 70 ca).

**Precisazioni:**

- nella premessa dell'atto di divisione le parti risultano comproprietarie del fabbricato in Valbrona, via della Valle 1, indentificato genericamente alla partita 72 fg. 9 sez. Vis con il map 1391. Non vengono specificati i subalterni che di fatto lo contraddistinguono al C.F. Con l'atto di divisione in oggetto la

signora ████████ diventa proprietaria per la quota intera solo ed esclusivamente dell'appartamento al P.T. e al P.1° identificato genericamente con il map 1391 (al C.F. map 1391 sub 703 cat. A/5 di 3,5 vani al P.T. e al P. 1°). Le altre unità immobiliari, identificate al C.F. con il map 1391 sub 2 (appartamento al piano secondo) e con il map 1391 sub 704 (centrale termica al P.T.), rimangono in comproprietà al 50% con ████████

Al punto III dell'atto di divisione viene puntualizzato:

- il valore di quanto assegnato equivale alla quota di diritto e ciascun assegnatario si dichiara tacito in ogni suo diritto verso la comunione;
- la divisione è convenuta a corpo nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni accessione e pertinenza, fissi ed infissi, servi tua attive e passive, anche non apparenti e discontinue.

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

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

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale di Valbrona non è stata reperita agli atti la pratica edilizia originaria dell'immobile oggetto di stima (map 1391). L'edificio, tuttavia, è raffigurato nella cartografia storica dell'Archivio di Stato risalente all'anno 1905, per cui, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, può essere ritenuto legittimamente assentito .

Dalle indagini catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Como (Servizi Catastali), inoltre, è stato possibile verificare che in data 28/01/1940 con prot. 516, è stato presentato il modello 5 per l'accertamento ed il classamento catastale del suddetto mappale (cat. A/5, piano terra e primo piano, con annessi accessori: ripostiglio e latrina).

Le pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico presso i propri archivi sono le seguenti :

- Licenza edilizia n. 663/247, rilasciata dal Comune di Valbrona in data 18 febbraio 1977, con cui è stato autorizzato l'intervento di sostituzione del tetto.
- Concessione edilizia **N. 791**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione scala esterna a fabbricato esistente (map. 1391), rilasciata il 25/11/1980 con il n. 2966 di protocollo (All. 17).

*Precisazione:*

*La concessione viene rilasciata con la prescrizione che non dovranno essere realizzate chiusure perimetrali di alcun tipo.*

- Autorizzazione edilizia **N. 1602**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione parziale di recinzione e posa di cancello pedonale su passo privato in fregio alla via Valle, presentata il 03/10/1986 con il n. 3099 di protocollo, rilasciata il 31/01/1987 (All. 18).

Dalla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia risulta che:

- . il tratto di recinzione autorizzato è previsto a delimitazione del versante orientale dei mappali 70 e 1704;
- . il cancello pedonale richiesto è localizzato in corrispondenza del mappale 72, in aderenza al fabbricato identificato con il map 69 (ora proprietà di terzi);
- . il muro in pietra che divide il mappale 72 in due porzioni (quella annessa all'area di pertinenza del mappale 1391 e quella costituente il passaggio pedonale sul lato ovest del mappale 69) è preesistente alle opere di cui si richiede la l'autorizzazione

*Precisazioni:*

*all'epoca della presentazione della pratica edilizia i terreni di cui ai mappali 70, 71, 72 ,1704, 1391 e 69 ed i relativi immobili appartenevano ad un unico proprietario.*

- **COND. N. 46/1986**, Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n°47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di chiusura vano scala al map 1391 e formazione di due vani ad uso servizio per i mapp 61/1 e 69/2, presentata il 10/03/1986 con il prot. n. 609, rilasciata il 05/07/2010 (All. 19).

Si precisa che:

- . il titolo è riferito a parte del fabbricato 1391 e a parte del fabbricato ai mapp 69/1 e 69/2;
- . dopo la morte dell'intestatario la pratica è stata volturata a nome di ██████████ come da atto di divisione prot. 65634 dell'01/02/2000 a firma del notaio Angelo Gallizia,
- . la concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata fatto salvo diritti di terzi.

*Si prende atto che la precedente C.E. 791/80 aveva prescritto di non chiudere il vano scala poichè non erano rispettate le distanze dai confini.*

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia **N. 2751/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria quali: rifacimento pavimentazione al piano primo (locali camera), rifacimento pavimentazione e massetto di sottotondo al piano secondo ed integrazione impianto elettrico, presentata il 10/12/1997 con il prot. n. 6837, rilasciata il 15/12/1997.

*Nella relazione tecnica viene precisato che le altezze rimangono inalterate e che le strutture orizzontali (solaio in latero cemento al piano primo ed impalcato in legno al piano secondo) non sono oggetto di intervento.*

- Permesso di costruire **N. 54/2009**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di edificio civile in via della Valle 3, presentato il 07/11/2006 con il prot. n. 4945 **non rilasciato**.

Domanda non accettata - Comunicazione di diniego del 23.03.2007 prot. 1309.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PGT - piano di governo del territorio - vigente, approvato in forza delle delibere di Consiglio Comunale n. 28 del 31/10/2008 e n. 29 dell' 08/11/2008 l'edificio, indetificato con il map 1391, ricade in zona NAF - Nuclei di Antica Formazione (art. 5-a NTA PR) ed è soggetto ad interventi di ristrutturazione tipo B (art. 9 NTA ambiti di antica formazione) (All. 20).

Nello stesso ambito ricadono anche i mappali 1391, 1470, 1472 e 69, mentre i restanti mappali 70, 1389, 1390 e 1704 ricadono in Ambito Boschivo (art. 6-c NTA PR) come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 3250 rilasciato dal Comune di Valbrona in data 07-05-2025 (All.6).

Si segnala che tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi del D.Lgs. n.ro 42/2004, con provvedimento del D.M. 20/09/1974.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Considerato che il fabbricato di cui al map 1391 è rappresentato nella mappa storica dell'Archivio di Stato del 1905 e che, in data 28/01/1940, è stato presentato presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Como – Servizi Catastali, il relativo modello 5 per l'accertamento ed il classamento catastale (prot. 516), si ritiene che, ai sensi dell'art. 9 Bis del DPR 380/01, l'edificio possa essere ritenuto assentito.

Tenuto conto che non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che abbiano interessato l'intero immobile, le difformità edilizie, di seguito elencate, sono state individuate sulla base della prima rappresentazione grafica completa agli atti (P.E.n. 791 del 25/11/1980), nonchè dei successivi titoli abilitativi di

interventi parziali.

1) da un'unica unità immobiliare sono state ricavate tre unità immobiliari distinte (una per piano), ognuna dotata di accesso autonomo dall'area esterna di pertinenza;

2) sono state rimosse le scale interne di collegamento tra i piani, sia quella centrale tra piano terra e il piano primo, sia quella laterale tra piano primo e piano secondo;

3) al piano terra:

- in corrispondenza del fronte ovest, è stato chiuso il portico antistante il wc ed è stato ampliato il bagno con l'inserimento di un lavabo ed una doccia;

- in corrispondenza del locale nord è stato murato il vano della porta che collegava al ripostiglio contro terra;

- è stata chiusa la soletta in corrispondenza dell'ex vano scala ed è stata posizionata una putrella in ferro;

4) al piano primo:

- lungo il fronte ovest, è stato rimosso parte del parapetto del balcone a nord e la soletta di tale balcone è stata raccordata alla scala esterna creando un accesso indipendente;

- al posto della porta finestra è stata installata una porta d'ingresso in legno che non consente il rispetto dei requisiti aeroilluminanti previsti dal titolo terzo del regolamento d'igiene;

- sopra la nuova porta d'ingresso è stata posizionata una pensilina in policarbonato;

- in corrispondenza del vano scala interno verso est è stato realizzato un bagno;

- al posto del vano scala centrale è stato recuperato un locale ripostiglio e parte dell'antibagno.

5) al piano secondo:

- sono stati demoliti i tavolati che delimitavano le camere ed è stato mantenuto il pilastro centrale;

- al posto del vano scala che collegava al piano primo è stato realizzato un bagno;

- al posto del wc è stato realizzato un ripostiglio.

6) sull'area esterna:

- in corrispondenza del fronte est (e precisamente su parte del mappale 72 in comproprietà al 50% con il vicino), è stata realizzata una tettoia in legno chiusa su tre lati;

- lungo il fronte sud è stata installata una struttura intelaiata in ferro come probabile supporto di una tenda da sole;

- in corrispondenza del terreno a monte è stata realizzata una piscina interrata.

Si segnala, inoltre, che la centrale termica, con accesso dall'esterno, è rivestita con pannelli in lana di roccia lasciati a vista che risultano decisamente deteriorati ed in parte staccati.

Per quanto concerne le difformità interne, fatte le opportune verifiche, si può procedere alla presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001.

Si precisa che, essendo state fatte opere strutturali senza regolare titolo abilitativo, occorre richiedere un certificato di regolare esecuzione ad uno strutturista.

Per quanto concerne le difformità esterne dovranno essere attentamente valutate con il tecnico comunale che istruirà la pratica di sanatoria.

Dal momento che tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, e che il l'edificio da sanare è in zona "Nuclei di antica formazione (art. 5-a NTA PR)" occorre, da prima, presentare un accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si fa presente che la chiusura del portico, la realizzazione della tettoia in legno lungo il confine est e la realizzazione della piscina su un terreno boschivo difficilmente potranno essere regolarizzate per cui è stato previsto un intervento di demolizione e di messa in pristino.

Si precisa, infine, che, sebbene nella relazione tecnica allegata alla P.E. 2751 prot. 6837 del 10/12/1997 fosse precisato che le altezze interne sarebbero rimaste inalterate, nella successiva pratica

di condono, le medesime altezze sono state variate discostandosi di poco da quelle effettive. Nessuna richiesta di chiarimenti o integrazioni è, comunque, mai stata fatta dall'ufficio tecnico.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici escluso sanzioni che non è possibile stimare: €.10.000,00.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal sopralluogo effettuato, rispetto all'attuale identificazione catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

### **Al Catasto terreni:**

- l'immobile inserito in mappa, indenticato con il map 1391, ha una sagoma che non corrisponde a quella reale, oltre ad essere più corto mancano i corpi sporgenti laterali (est ed ovest) ;

- il mappale 72 in comproprietà al 50% con il map 69 è stato materialmente diviso mediante un muro di recinzione in pietra che, nella realtà, delimita ed annette, in modo improprio, parte del mappale 72 all'area di pertinenza del compendio oggetto di stima (map 1391). Originariamente, quando è stato realizzato il muro di cui sopra, sia il map. 1391 che il map 69 appartenevano ad un'unica proprietà. Nei precedenti atti di compravendita, sia quello a favore dell'esecutato che quello a favore del vicino, non sono state fatte valutazioni nel merito.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di un tipo frazionamento del mappale 72;
- la porzione del mappale 72, annessa al compendio oggetto di stima, andrebbe trasferita al C.F. e successivamente accorpata all'area urbana identificata con il map 69 sub 702 e al mappale 1391 così da identificare, in modo univoco, l'area di pertinenza del fabbricato.

### **Al Catasto Fabbricati:**

- l'area di pertinenza censita al C.T. con il map 1391 come ente urbano non è rappresentata al C.F.;
- le tre unità immobiliari autonome rilevate nel corso del sopralluogo sono accatastate come un'unica unità (map 1391 sub 705);

Nello specifico rispetto alla scheda prot. CO0079226 del 15/02/2011 sono state rilevate le seguenti difformità:

#### Al piano terra

- in corrispondenza del fronte ovest, è stato chiuso il portico antistante il wc ed è stato ampliato il bagno - (sono stati installati una doccia ed un lavabo);

- è stato murato il vano della porta interna che collegava al ripostiglio contro terra.

#### Al piano primo

- lungo il fronte ovest, il balcone verso nord è stato raccordato alle scale esterne creando un accesso che rende autonoma l'unità immobiliare;

- in corrispondenza del vano scala che collegava con il piano secondo è stato realizzato un bagno;

- al posto del vano scala centrale sono stati recuperati un ripostiglio e parte dell'antibagno.

#### Al piano secondo

- sono stati demoliti i tavolati che delimitavano le camere ed è stato mantenuto il pilastro

centrale;

- al posto del vano scala che collegava al piano primo è stato realizzato un bagno;

- al posto del wc e del ripostiglio è stato realizzato un unico ripostiglio;

Tali difformità al C.F. sono regolarizzabili, previa le opportune verifiche ed il rilascio della sanatoria urbanistica ed edilizia, mediante la presentazione di una pratica DOCFA per frazionamento, diversa distribuzione interna e migliore identificazione. Oltre alla predisposizione di tre distinte schede catastali (una per ogni unità immobiliare) andrà predisposto un elaborato planimetrico per le parti comuni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

VEDASI PRECEDENTE PUNTO 8.2 - CONFORMITA' EDILIZIA

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALBRONA VIA VALLE 3, FRAZIONE VISINO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Immobile residenziale in VALBRONA, via Valle n° 3, frazione Visino (All. 1 - 2) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un intero edificio, con sviluppo da cielo a terra, disposto complessivamente su tre piani fuori terra. Allo stato attuale è composto da tre appartamenti distinti (uno per piano), ognuno dotato di accesso autonomo diretto dall'area esterna comune. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio l'immobile è autorizzato come un'unica unità abitativa censita al nuovo catasto edilizio urbano con il map 1391 sub 705 (All. 3 - 4).

L'edificio si sviluppa su 3 piani: T - 1° e 2° sottotetto.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 1391 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda CO0079226 del 15/02/2011, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale di 178 mq (totale escluse aree scoperte 175 mq), rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Valle 3, piano: T-1° e 2°, intestato a [REDACTED]

L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione n 51348.1/2011 del 15/02/2011 per fusione con cambio di destinazione (Pratica n. CO0079226 in atti dal 15/02/2011). Con tale variazione le unità immobiliari, precedentemente identificate al C.F. fg. 4 della sezione urb. VIS. con i mappali 1391 sub 2 (appartamento al P.2°); 1391 sub 703 (appartamento al P.T. e al P.1°) e 1391 sub 704 (locale C.T. al P.T.), sono state soppresse ed accorpate nell'unico map. 1391 sub 705.

#### Coerenze.

Sulla base dell'attuale estratto mappa catastale prot. T38636/25 del 15/04/2025 (All. 1), in un sol corpo con l'area di pertinenza di cui al map 1391 del C.T., partendo da nord e procedendo in senso orario confina con: map 1472, map 69 (al C.F. 69 sub 702 appartenente alla stessa ditta - All. 5), map 72 (appartenente alla stessa ditta per la quota indivisa del 50%), via Valle e map 1470.

Al C.T. l'immobile insite sul mappale 1391, qualità ente urbano di 60 mq, derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984. Tale particella non risulta raffigurata al C.F., né come area urbana (F1), né come area annessa alla scheda catastale del map. 1391 sub 705. Dalle visure effettuate il map. 1391 del catasto terreni è comunque correlato al map 1391 sub 705 del catasto fabbricato,

pertanto, sebbene non riportato specificatamente nell'atto di pignoramento, rientra tra i beni pignorati oggetto di stima.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'estremità del nucleo storico di Visino, in una zona periferica circondata da aree agricole e boschive. Il traffico è limitato e la dotazione di parcheggi scarsa.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare al piano terra composta da:

- un soggiorno/cucina H ~ 2.54m (sup. netta ~ 20,00 mq)
- una camera H ~ 2.40 (sup. netta ~ 10,00 mq)
- un servizio igienico (sup. netta ~ 2,80 mq);
- C.T. H ~2.10 (sup. netta ~ 4,60 mq)

Unità immobiliare al piano primo (H ~ 3,00 ml) composta da:

- un ingresso\* (sup. netta ~ 15,00 mq)
- ripostiglio (sup. netta ~ 1,90 mq)
- una camera (sup. netta ~ 15,00 mq)
- due balconi (sup. netta ~ 7,70 mq)

un locale cottura H ~2.10 (sup. netta ~ 2,80 mq)

un servizio igienico H ~2.10 (sup. netta ~ 3,20 mq);

Unità immobiliare al piano secondo sottotetto (H.M. ~ 2,40 ml) composta da:

un open space (sup. netta ~ 36,00 mq)

un ripostiglio H ~1.90 (sup. netta ~ 2,80 mq)

un servizio igienico (sup. netta ~ 3,20 mq)

Area esterna

L'area di pertinenza lungo il perimetro dell'edificio ed in corrispondenza del terrazzo antistante è prevalentemente rivestita con piastrelle rettangolari in pietra. Il resto della proprietà è area verde prevalentemente boschiva. Si segnala che, in prossimità delle scale che raccordano a via Valle, secondo le dichiarazioni dell'esecutato, c'è ancora l'originaria cisterna del gasolio interrata.

Caratteristiche strutturali e costruttive:

L'edificio oggetto di stima ha una struttura in muratura portante misto pietra e mattoni, il tetto, a doppia falda, è realizzato con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole.

I solai del piano terra e del piano primo sono in latero cemento, mentre quello del piano secondo ha l'impalcato in legno.

Le finestre e le porte finestre sono di tipo a battente realizzate prevalentemente in legno con doppi vetri, fatta eccezione per i corpi sporgenti che hanno serramenti in ferro o PVC. I serramenti in legno hanno, come sistemi oscuranti, persiane in legno.

I locali al piano terra sono in fase di ristrutturazione: è stato rifatto il bagno (in modo non conforme) e sono stati installati i sanitari, sono stati fatti i ribassamenti in cartongesso in corrispondenza del soggiorno, sono state rasate le pareti ed è stato posato il rivestimento, sia in corrispondenza del bagno che della zona cottura. Sono, inoltre, stati predisposti gli impianti compreso l'impianto elettrico ed idraulico.

I locali al piano primo hanno una pavimentazione in piastrelle, tipo cotto, fatta eccezione per il bagno, il ripostiglio ed il locale cottura in cui sono state posate piastrelle in ceramica lucida;

I plafoni sono prevalentemente intonacati e verniciati di colore bianco ad eccezione della camera dove il solaio, in travetti ed assito in legno, è lasciato a vista. Il bagno, dotato di doccia, è in buone condizioni, ad eccezione del lavabo, posizionato nell'antibagno, che, essendo rotto, deve essere sostituito. I balconi hanno il parapetto in ferro e la pavimentazione in piastrelle in klinker. In corrispondenza della porta d'ingresso è stata posizionata una tettoia abusiva in policarbonato.

L'open space al piano secondo sottotetto ha una pavimentazione in piastrelle tipo cotto, le porte interne in legno tamburato e la porta d'ingresso sono da rifare.

Il tetto in corrispondenza del corpo centrale è a doppia falda con struttura in legno a vista.

La proprietà risulta delimitata da una rete plastificata fissata a montanti in ferro. Lungo la via Valle è delimitata da un muro di contenimento in pietra e sovrastante parapetto in ferro. Il cancello d'accesso alla proprietà è un cancello pedonale a battente, realizzato anch'esso in ferro.

Impianti:

Attualmente le tre unità immobiliari sono prive di un impianto di riscaldamento funzionante manca, infatti, un generatore di calore. All'interno della C.T. ci sono solo due accumulatori di acqua calda, di cui non è stato possibile accertare l'effettivo stato di manutenzione.

In corrispondenza dei piani primo e secondo vanno rifatti ed adeguati anche l'impianto elettrico e del gas. Dalle indagini eseguite non è stato possibile reperire l'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P.T	54,00	x	90 %	=	48,60
appartamento piano primo	60,00	x	95 %	=	57,00
appartamento mansardato	60,00	x	80 %	=	48,00
C.T.	5,90	x	40 %	=	2,36
balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
terrazzo	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>204,90</b>				<b>163,46</b>

## ACCESSORI:

**terreni in ambito boschivo (art. 6-c NTA PR)** (vedasi C.D.U. - All. 6).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella **70** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1210, qualità/classe seminativo 1, superficie 50 mq, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 7), derivante da Variazione d'ufficio n. 1809.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0145832 in atti dal 14/07/2009) rettifica superficie per omessa registrazione in b.d. del t.f. n.6/86 - istanza n.137046/09 e successiva Variazione d'ufficio n. 1883.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151277) in atti dal 30/07/2009 per cancellazione annotazione incongrua-istanza n.137046/09.

Coerenza. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T3B38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 184, map 1705, map 1884, map 71, map 1390, map 1389 e map 1704.

- foglio 9 particella **1389** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 1, superficie 210 mq, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 8), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenza. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1704, map 70, map 1390, map 1472, map 1470 e map 183.

**N.B. si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento il map 1389 risulta di 210 mq (come da visura catastale), mentre nell'istanza di vendita e nell'atto di pignoramento lo stesso mappale risulta di 250 mq. I dati di visura derivano dell'impianto meccanografico del 09/11/1984 e non sono registrate successive varianti.**

- foglio 9 particella **1390** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 3, superficie 45 mq, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 9), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenza. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All. 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1389, map 70, map 71, map 1472 e map 1470.

- foglio 9 particella **1704** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, qualità/classe Seminativo 3, superficie 270 mq, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 10), derivante da Variazione d'ufficio n. 1886.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151516 in atti dal 30/07/2009) costituzione particella per omessa registrazione in b.d. del t.f. n.5/86-istanza n.137046/09 e successiva Variazione d'ufficio n. 1887.1/2009 del 21/06/1986 (pratica n. CO0151525 in atti dal 30/07/2009) cancellazione annotazione incongrua-istanza n.137046/09.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 184, map 1389 e map 183.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno in ambito boschivo	685,00	x	0,5 %	=	3,43
<b>Totale:</b>	<b>685,00</b>				<b>3,43</b>

**Nuclei di antica formazione (art. 5-a NTA PR)** (Vedasi C.D.U. - All. 6).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella **1470** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, qualità/classe Seminativo 3, superficie 90 mq, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 11), derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/08/1998 pratica n. 00090012 in atti dal 10/10/2001 succ. di XX (n. 4114.1/2000).

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1389, map 1390, map 1472, map 1391, via Valle e map 183.

- foglio 9 particella **1472** (catasto terreni), sezione urbana VIS, fg. 9, partita 1143, qualità/classe Seminativo 3, superficie 55 mq, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a [REDACTED] (All.1 - 12), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1) partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1390, map 71, map 69, map 1391, map 1470 e map 1389.

- foglio 9 particella **69 sub 702** (catasto fabbricato), sezione urbana VIS, fg. 4, cat. F1 (area urbana), consistenza 12 mq, intestato a [REDACTED] (All. 1 - 5 - 13). per la quota di 1/1, derivante da Variazione n. 20028.1/2009 del 28/09/2009 (pratica n. CO0181601 in atti dal 28/09/2009) fraz. con cambio destinazione e successiva variazione toponomastica n. 39528.1/2011 del 10/02/2011 (prat. n. CO0066633 in atti dal 10/02/2011) variazione di toponomastica richiesta dal comune.

Coerenze. Sulla base dell'elaborato planimetrico del map 69 prot. CO0181601 del 28/09/2009 (All. ) e dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.5 e 1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 1472, map 69 sub 703, map 72 e map 1391.

- foglio 9 particella **72** (catasto terreni), sezione urbana VIS, partita 1210, qualità/classe Incolto Sterile, superficie 50 mq, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (All. 1 - 14), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze. Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T38636/25 del 12/04/2025 (All.1), partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con: map 69, Via Valle e map 1391.

**N.B. Appartiene all'esecutato per la sola quota di 1/2.**

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreni in ambito di Nuclei di Antica Formazione	170,00	x	5 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>8,50</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,46 x 750,00 = **122.595,00**

Valore superficie accessori:	11,92	x	750,00	=	<b>8.940,00</b>
					<b>131.535,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 131.535,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 131.535,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CRITERIO DI STIMA

La valutazione dei beni è stata eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: ubicazione e orientamento, vetustà, tipologia edilizia, consistenza, finiture interne ed esterne, dotazione e conformità degli impianti, stato di conservazione e manutenzione generale. Sono state inoltre considerate le eventuali prescrizioni, i vincoli esistenti e le difformità riscontrate, sia sotto il profilo urbanistico/edilizio che catastale. Il valore di mercato degli immobili ed i relativi coefficienti di valutazione e svalutazione, applicati secondo il caso specifico, sono stati individuati facendo riferimento sia alle indicazioni espresse dal "Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia F.I.M.A.A sia alle indicazioni espresse nella pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edizione 2025, sia ai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre 2024.

È stata inoltre considerata la situazione reale del mercato, facendo riferimento ai prezzi correnti applicati dalle agenzie immobiliari locali nelle compravendite di immobili e terreni di tipologia simile.

Puntualizzazioni:

1. la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata considerando la superficie lorda di pavimento, comprensiva delle murature e dei balconi, secondo i coefficienti indicati nel Borsino Immobiliare;
2. le superfici lorde di pavimento sono state determinate assumendo uno spessore massimo del muro perimetrale non superiore a 50 cm;
3. per i terreni, sono state considerate le superfici catastali;
4. dato lo stato manutentivo dei terreni non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di ulteriori materiali da smaltire oltre a quelli accumulati sui terrazzamenti circostanti il fabbricato.
5. il valore omogeneo al mq è stato determinato tenendo conto di tutte le difformità rilevate;
6. l'ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale, aggiornata al 07/04/2025, è stata effettuata dal dott. Angelo Piazzoli presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, ed è riassunta nella relazione del 30/04/2025 (Allegato 5), che costituisce parte integrante e inscindibile del presente elaborato peritale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	163,46	11,92	131.535,00	131.535,00
				<b>131.535,00 €</b>	<b>131.535,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Relativamente alla particella di terreno identificata al C.T. con il mappale 72, intestata in comproprietà per 1/2 ciascuno all'esecutato e al vicino, si segnala che la stessa risulta già materialmente suddivisa da un muro di recinzione. Si suggerisce, a seguito dell'aggiudicazione, di procedere con un frazionamento catastale e successivo atto di divisione, così da attribuire a ciascun soggetto la piena proprietà della porzione di terreno di rispettivo utilizzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.535,00**

**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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.430,25**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.104,75**

data 18/07/2025

il tecnico incaricato  
Bianca Maria Ceriello