



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RIVOLTA PONTEGGI SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Mancini

CUSTODE:
Avv. Ivana Rita Balzarotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Frigerio

CF:FRGMRC59S23B639U
con studio in CANTU' (CO) via Monte Santo n. 2
telefono: 031713355
email: marcoarch.frigerio@gmail.com
PEC: marco.frigerio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituita come segue: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio (lavanderia);

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 3 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: androne comune, via Chiesa Molinari, altra unità, cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 02.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 709 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala A – interno 3 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 83 (totale escluse aree scoperte 83 mq.) rendita euro 307,29 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 a piano primo sono identificate delle porzioni con sub. 719 (dato identificativo del box) che non formano oggetto della planimetria catastale. Nel precedente elaborato dette porzioni erano identificate con subb. 715-716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 709-719 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704.

B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampia autorimessa singola in lunghezza al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altr proprietà, vano scala comune, altra proprietà, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 02.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 719 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 19 mq. – superficie catastale totale mq. 21 - rendita euro 126,58 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 a piano primo sono identificate delle porzioni con sub. 719 (dato identificativo del box) che non formano oggetto della planimetria catastale. Nel precedente elaborato dette porzioni erano identificate con subb. 715-716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 709-719 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704.

B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.665,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.515,25
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/08/2013, con scadenza il 30/09/2017, registrato il 29/08/2013 a Lecco ai nn. 3668 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Locazione di 4+4 con aggiornamento ISTAT annuale.

abitazione/cantina PT-S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 709;

autorimessa S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 719.

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: *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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di CREDITO VALTELLINESE società cooperativa, sede Sondrio, c.f. 00043260140 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€. 530,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	77,54 +3,66
Ulteriori avvertenze:	
Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Lovisetti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a [REDACTED]

■ ■ - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui ■ hanno venduto a ■ o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a ■, che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di ■. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di ■ ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di ■ riportato erroneamente "■". PROVENIENZA a ■ - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui ■ ha venduto a ■ che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di ■ ed a carico di ■ (questa ultima deceduto nel 2003 – erede ■) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che ■ hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a ■ (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore ■ sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di ■ (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di ■ (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato

assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no conguaglio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 868/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87

Autorizzazione **N. -**, per lavori di cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 20/10/1998

Concessione Edilizia **N. 6090** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

DIA **N. 570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro e recupero, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

DIA **N. 15/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in Variante **N. 391/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

DIA **N. 565** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo.

Integrata in data 12/12/2008

DIA **N. 533/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio Catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituita come segue: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio (lavanderia);

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 3 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: androne comune, via Chiesa Molinari, altra unità, cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 02.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 709 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala A – interno 3 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 83 (totale escluse aree scoperte 83 mq.) rendita euro 307,29 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 a piano primo sono identificate delle porzioni con sub. 719 (dato identificativo del box) che non formano oggetto della planimetria catastale. Nel precedente elaborato dette porzioni erano identificate con subb. 715-716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 709-719 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro,

Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento; struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaia interna presente nel ripostiglio-lavanderia.

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scaldasalviette in bagno.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno (vasca, lavabo, wc, bidet); ripostiglio (attacchi lavatrice-lavabo). Condizioni generali buone.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	83,00	x	100 %	=	83,00
Cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	85,00				83,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Adua

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 1
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	83,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	0
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30

Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.202,38	5.428,57	6.559,52
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità <i>A</i>	Unità <i>B</i>	Unità <i>C</i>
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	17.244,12	-2.652,94	-2.652,94
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	-5.202,38	-16.285,71	-6.559,52
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	0,00	25.000,00	25.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	119.829,24	124.061,34	129.337,54

Vmax: 129.337,54 euro

Vmin: 119.829,24 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	124.409,37 euro
D% (< 10%) =	7,93%
pari a €/mq.	1.498,91 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 124.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 124.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 124.000,00

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampia autorimessa singola in lunghezza al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altr proprietà, vano scala comune, altra proprietà, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 02.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 719 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 19 mq. – superficie catastale totale mq. 21 - rendita euro 126,58 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 a piano primo sono identificate delle porzioni con sub. 719 (dato identificativo del box) che non formano oggetto

della planimetria catastale. Nel precedente elaborato dette porzioni erano identificate con subb. 715-716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 709-719 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.

Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00

Totale:	21,00	21,00
---------	-------	-------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.

- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 850,00 = 17.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima camparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	83,50	0,00	124.000,00	124.000,00
B	box singolo	21,00	0,00	17.850,00	17.850,00
				141.850,00 €	141.850,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.185,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.665,00

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:	€. 19.149,75
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:	€. 108.515,25

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con ingresso da androne comune, cortile comune e vano scala "B", costituito come segue: disimpegno, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, n. 2 camera, bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa molinari n. 2 Scala A Interno 3, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: androne comune, altra unità (sub. 709), via Chiesa Molinari, altra proprietà (mappale 67), cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, scala comune, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 710 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala B – interno 4 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq.90 (totale escluse aree scoperte 90 mq.) rendita euro 395,09 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 (ultimo in atti) manca la l'identificazione della cantina compresa nel sub. 710; in detto elaborato nella posizione di detta cantina è riportato "717" anziché "710". Nell'elaborato precedente del 14.01.2010 Pratica CO0006189 la cantina è correttamente identificata. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 710-720 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb.

15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B) —nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B **box singolo** a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampia autorimessa singola in lunghezza al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra proprietà, controterra, altra proprietà, corsello comune

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 720 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 21 mq. – superficie catastale totale mq. 25 - rendita euro 139,91 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 (ultimo in atti) manca la l'identificazione della cantina compresa nel sub. 710; in detto elaborato nella posizione di detta cantina è riportato "717" anziché "710". Nell'elaborato precedente del 14.01.2010 Pratica CO0006189 la cantina è correttamente identificata. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 710-720 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010)

avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.035,30
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data del sopralluogo del 27.09.2024 l'unità abitativa e relative pertinenze risultano libere da persone.

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: *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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 710-720 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€. 625,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 927,20
Millesimi condominiali:	87,96 + 4,02
Ulteriori avvertenze:	
Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Lovisetti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED]

[REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

*** DATO OSCURATO ***.

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a [REDACTED]
[REDACTED] - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio)
COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli

di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a [REDACTED], che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di PROSERPIO Riccardo deceduto il 21.02.1974 (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella

915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no congruaglio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 868/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.
Condono Edilizio n. 868/87.

Autorizzazione **N. 6090**, per lavori di cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 20/10/1998

Concessione Edilizia **N. 6090** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

DIA **N. 570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di restauro e recupero , presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 n. 3/2020 di prot. di protocollo.

DIA integrata in data 07.12.2006

DIA **N. 15/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. n. 3642

DIA **N. 391/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

N. 565 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo.

Integrata in data 12.12.2008.

DIA **N. 533/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/11/2024 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di

attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio catastale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: atto di provenienza)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con ingresso da androne comune, cortile comune e vano scala "B", costituito come segue: disimpegno, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, n. 2 camera, bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa molinari n. 2 Scala A Interno 3, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: androne comune, altra unità (sub. 709), via Chiesa Molinari, altra proprietà (mappale 67), cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, scala comune, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 710 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala B – interno 4 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq.90 (totale escluse aree scoperte 90 mq.) rendita euro 395,09 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 (ultimo in atti) manca la l'identificazione della cantina compresa nel sub. 710; in detto elaborato nella posizione di detta cantina è riportato "717" anziché "710". Nell'elaborato precedente del 14.01.2010 Pratica CO0006189 la cantina è correttamente identificata. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 710-720 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento; struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaia interna presente nel ripostiglio.

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scaldasalviette in bagno.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: lavello cucina; bagno ingresso cieco con aspirazione forzata (lavabo, wc, attacchi lavatrice), bagno zona notte (lavabo, wc, bidet, vasca). Condizioni generali discrete.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina pareti in blocchi di cemento, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

L'appartamento in fase di sopralluogo internamente si presenta in cattive condizioni manutentive generali (sporco con presenza di cose generiche lasciate dal vecchio inquilino).

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 + cantina	90,00	x	100 %	=	90,00
cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	92,00				90,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via adua

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;

- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;

- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.

- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	134.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.000,00
---	----------------------

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampia autorimessa singola in lunghezza al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra proprietà, controterra, altra proprietà, corsello comune

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 720 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 21 mq. – superficie catastale totale mq. 25 - rendita euro 139,91 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. N.B. nell'elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024 (ultimo in atti) manca la l'identificazione della cantina compresa nel sub. 710; in detto elaborato nella posizione di detta cantina è riportato "717" anziché "710". Nell'elaborato precedente del 14.01.2010 Pratica CO0006189 la cantina è correttamente identificata. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 710-720 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.
Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.
- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 850,00 = 21.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:
- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;

- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	90,50	0,00	134.000,00	134.000,00
B	box singolo	25,00	0,00	21.250,00	21.250,00
				155.250,00 €	155.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.250,00**

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: **€. 23.287,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 927,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.035,30**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituito come segue: soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, camera, camera con bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 2 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: altra unità, cortile comune, altra proprietà, affaccio su via Parini; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 711 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala C – interno 2 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale mq. 114 (totale escluse aree scoperte 114 mq.) rendita euro 526,79 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21

– b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B **box singolo** a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, controterra su due lati, altra proprietà,

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 723 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 16 mq. – superficie catastale totale mq. 20 - rendita euro 106,60 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella

915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state

originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)–nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con

variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

C cantina a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) deposito al PS1 costituito da un vano più altro piccolo vano adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,3. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra unità, controterra per due lati, corseello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 722 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/2 - classe 1 – consistenza 10 mq. – superficie catastale totale mq. 15 - rendita euro 22,72 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corseello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa

la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.378,50
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 07/05/2021, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 27/05/2021 a Lecco (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Locazione di 4+4 con aggiornamento ISTAT annuale:

abitazione/cantina PT-S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 711;

deposito S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 722.

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: *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: *Nessuno.*

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 711-722-723 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€. 780,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 272,00
Millesimi condominiali:	141,41 + 2,93 +

Ulteriori avvertenze:

3,02

Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo

ha venduto a

, che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004. In secondo luogo

ha venduto a

, che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. E' precisato che alle u.i. vendute compete la proprietà del portico e cortile comuni esclusivamente a dette u.i. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Lovisetti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui

è stata incorporata nella

. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui

ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di

da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0082886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

*** DATO OSCURATO ***.

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a

- particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio)

COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui

hanno venduto a

o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a, che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con

annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no conguaglio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro e recupero, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

DIA N. **15/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in variante N. **391/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

DIA N. **565** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo.

Integrata in data 12/12/2008

DIA N. **533/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

P.d.C. in Sanatoria N. **868/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87

Autorizzazione N. -, per lavori di cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 20/10/1998

C.E. N. **6090**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituito come segue: soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, camera, camera con bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 2 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: altra unità, cortile comune, altra proprietà, affaccio su via Parini; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: altra unità, controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 711 – via Chiesa Molinari n. 2 – scala C – interno 2 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale mq. 114 (totale escluse aree scoperte 114 mq.) rendita euro 526,79 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):
Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;
Strutture orizzontali: laterocemento; struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):
Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.
Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.
Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone.
Porta di ingresso: blindata.

Impianti:
Citofonico: videocitofono
Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;
Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaietta interna presente nel ripostiglio.
Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scalda-salviette nei bagni.
Elettrico: sottotraccia.
Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.
Antenna TV: centralizzato + parabola.
Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno (vasca, lavabo, wc, bidet, lavatrice); bagno in camera (lavabo, wc, bidet, doccia). Condizioni generali buone.
Antifurto: assente
Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale
Pertinenze:
cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	113,00	x	100 %	=	113,00
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	117,00				114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Adua

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con

riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 3
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	114,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	0
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00

Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.202,38	5.428,57	6.559,52
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità <i>A</i>	Unità <i>B</i>	Unità <i>C</i>
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	58.364,71	38.467,65	38.467,65
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	-5.202,38	-16.285,71	-6.559,52
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	0,00	25.000,00	25.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	160.949,82	165.181,93	170.458,12

Vmax: 170.458,12 euro

Vmin: 160.949,82 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità <i>S</i> =	165.529,96 euro
------------------------	-----------------

D% (< 10%) = 5,91%

pari a €/mq. 1.452,02 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 166.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 166.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 166.000,00

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, controterra su due lati, altra proprietà,

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 723 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 16 mq. – superficie catastale totale mq. 20 - rendita euro 106,60 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con

variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
stato di manutenzione: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.
Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.
- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 850,00 = 17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.000,00

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
deposito al PS1 costituito da un vano più altro piccolo vano adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,3. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra unità, controterra per due lati, corseello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 722 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/2 - classe 1 – consistenza 10 mq. – superficie catastale totale mq. 15 - rendita euro 22,72 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corseello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 711-722-723 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)--nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 –

ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

deposito al PS1.

Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
deposito	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si utilizza lo stesso metodo valutativo dell'unità abitativa dello stesso lotto utilizzando lo stesso €/m. equiparandolo alla destinazione deposito: €/mq. 1450 x 40% = €/mq. 580,00 x mq. 15,00 = €.

8.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 8.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	114,00	0,00	166.000,00	166.000,00
B	box singolo	20,00	0,00	17.000,00	17.000,00
C	cantina	15,00	0,00	8.700,00	8.700,00
				191.700,00 €	191.700,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 19.170,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.530,00

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:	€. 25.879,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 272,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.378,50

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituito come segue: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, piccolo disimpegno, camera con bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 - Interno 1, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: via Parini, androne comune, cortile comune-vano scala, altra unità; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 712 – via Chiesa Molinari n. 2 – interno 1 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 89 (totale escluse aree scoperte 89 mq.) rendita euro 395,09 intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 712-726 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb.

15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B **box singolo** a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, altra proprietà, controterra, altra proprietà.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 726 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 16 - rendita euro 93,27 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella

915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 712-726 sono state

originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con

variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.040,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.384,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2012, con scadenza il 01/10/2024, registrato il 09/10/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600,00.

Locazione di 4+4 con aggiornamento ISTAT annuale.

abitazione PT-S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 712;

autorimessa S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 726.

Risulta presente una richiesta di disdetta del contratto del 22.03.2024 fatta da _____ a nome _____ in qualità di Legale Rappresentante. La decorrenza dovrebbe produrre effetti alla prossima scadenza contrattuale prevista per il giorno 30.09.2024.

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: *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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:

€. 549,00

Millesimi condominiali:	101,52 + 2,73
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Lovisetti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED]

[REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a ASSEMBLEE DI DIO IN ITALIA, sede Roma c.f. 80060830587 - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con

cui [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a [REDACTED], che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no conguaglio. A seguire, SUCCESSIONE

a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro e recupero, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

DIA N. **15/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in Variante N. **391/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

DIA N. **565** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo.

Integrata in data 12/12/2008

DIA N. **533/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

P.d.C. in Sanatoria N. **868/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87

Autorizzazione N. - e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso , rilasciata il 20/10/1998

Concessione Edilizia N. **6090** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio Catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al PT con accesso da androne comune, cortile comune, costituito come segue: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, piccolo disimpegno, camera con bagno;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 - Interno 1, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: via Parini, androne comune, cortile comune-vano scala, altra unità; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: controterra, altra unità, corridoio comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 712 – via Chiesa Molinari n. 2 – interno 1 – piano T,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 89 (totale escluse aree scoperte 89 mq.) rendita euro 395,09 intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 712-726 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento (camera con bagno con soffitto e travi in legno a vista); struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno in gres. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaietta interna presente nel disimpegno.

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scalda-salviette in bagno.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno (vasca, lavabo, wc, bidet, lavatrice); bagno in camera (lavabo, wc, doccia). Condizioni generali buone.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	88,00	x	100 %	=	88,00
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00

Totale:	92,00	89,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Adua

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 4
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	89,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	0
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15

- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.202,38	5.428,57	6.559,52
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	25.202,94	5.305,88	5.305,88
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	-5.202,38	-16.285,71	-6.559,52
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	0,00	25.000,00	25.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	127.788,06	132.020,17	137.296,36

Vmax: 137.296,36 euro

Vmin: 127.788,06 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	132.368,20 euro
-----------------	------------------------

D% (< 10%) = 7,44%

pari a €/mq. 1.487,28 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **132.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.000,00**

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, altra proprietà, controterra, altra proprietà.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 726 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 16 - rendita euro 93,27 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 712-726 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 –

ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.
Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.

- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 850,00 = 13.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	89,00	0,00	132.000,00	132.000,00
B	box singolo	16,00	0,00	13.600,00	13.600,00

	145.600,00 €	145.600,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 14.560,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.040,00

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:	€. 19.656,00
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:	€. 111.384,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **75,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P1 con accesso da androne comune, scala A comune, costituita come segue: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, balcone (presenza di una botola nel locale soggiorno per accedere alla caldaia attualmente posta al piano sottotetto);

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 9 , piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione P1 a partire da nord in senso orario: scala comune, via Chiesa Molinari, altra unità, affaccio su cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: corridoio comune, altra unità, controterra, altra unità, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 713 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala A interno 9 – piano 1,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 75 (totale escluse aree scoperte 72 mq.) rendita euro 307,29 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 713-721 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)---nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13

e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb. 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,3. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 721 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra proprietà, controterra, altra proprietà, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 721 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale mq. 18 - rendita euro 99,93 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 713-721 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene

soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.112,65
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€. 616,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 492,35
Millesimi condominiali:	98,84 + 2,93
Ulteriori avvertenze:	
Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Loviseti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED]

[REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***.

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a [REDACTED], che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione

governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no conguaglio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro e recupero, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

DIA N. **15/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in Variante N. **391/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

DIA N. **565** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo

DIA N. **533/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

P.d.C. in Sanatoria N. **868/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87.

Autorizzazione N. - e successive varianti, rilasciata il 20/10/1998

Concessione Edilizia N. **6090** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**..

Presenza di una botola nel locale soggiorno per accedere al piano sottotetto dove attualmente è posta la caldaia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio Catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **75,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P1 con accesso da androne comune, scala A comune, costituita come segue: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, balcone (presenza di una botola nel locale soggiorno per accedere alla caldaia attualmente posta al piano sottotetto);

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 9, scala A, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala A Interno 9 , piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione P1 a partire da nord in senso orario: scala comune, via Chiesa Molinari, altra unità, affaccio su cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: corridoio comune, altra unità, controterra, altra unità, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 713 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala A interno 9 – piano 1,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 75 (totale

escluse aree scoperte 72 mq.) rendita euro 307,29 Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 713-721 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)--nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento - plafone con travetti e soffitto in legno; struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone. Balcone con pavimentazione in gres antigelivo e parapetto in ferro. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaietta interna.

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scalda-salviette in bagno.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno (vasca, lavabo, wc, bidet, lavatrice);. Condizioni generali buone.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	72,00	x	100 %	=	72,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	85,50				75,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Adua
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Centro
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;

- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 5
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	76,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	1
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
------------------	---------	---------	---------

p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.462,50	5.428,57	6.887,50
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	7.958,82	-11.938,24	-11.938,24
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	0,00	-10.857,14	0,00
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	-5.000,00	20.000,00	20.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	110.746,32	115.204,62	121.611,76

Vmax: 121.611,76 euro

Vmin: 110.746,32 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	115.854,24 euro
-----------------	-----------------

D% (< 10%) = 9,81%

pari a €/mq. 1.524,40 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 116.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 116.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 116.000,00

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,3. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 721 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra proprietà, controterra, altra proprietà, corsello comune.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 721 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale mq. 18 - rendita euro 99,93 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 713-721 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
stato di manutenzione: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.
Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.
- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 850,00 = 15.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	75,88	0,00	116.000,00	116.000,00
B	box singolo	18,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				131.300,00 €	131.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.300,00

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	€. 19.695,00
--	---------------------

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 492,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.112,65

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **87,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P1 con accesso da androne comune, cortile comune, scala "B", costituita come segue: ingresso, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, studio;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala B Interno 5, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: altra unità, via Chiesa Molinari, prospetto su altra proprietà, affaccio su cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: corridoio comune, vano scala comune, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 714 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala B interno 5 – piano 1,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 87 (totale escluse aree scoperte 87 mq.) rendita euro 395,09 Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 714-724 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 --

b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: coresello comune, altra unità, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 724 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,93 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. .

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella

915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 714-724 sono state

originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con

variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.605,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.397,63
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/05/2013, con scadenza il 06/06/2025, registrato il 06/06/2013 a Lecco ai nn. 2519 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5400.

Locazione di 4+4 con aggiornamento ISTAT annuale.

abitazione/cantina PT-S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 714;

autorimessa S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 724.

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: *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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€ 833,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.166,62

Millesimi condominiali:

95,82 + 2,61

Ulteriori avvertenze:

Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Loviseti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED]

[REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

*** DATO OSCURATO *** .

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a ASSEMBLEE DI DIO IN ITALIA, sede Roma c.f. 80060830587 - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a [REDACTED], che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con

annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no conguaglio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro e recupero, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

DIA N. **15/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in Variante N. **391/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007 con il n. 27048 di protocollo

DIA N. **565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008 con il n. 37180 di protocollo.

Integrata in data 12/12/2008

DIA N. **533/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

P.d.C. in Sanatoria N. **868/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87

Autorizzazione N. -, per lavori di cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 20/10/1998

C.E. N. **6090**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ufficio Catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **87,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P1 con accesso da androne comune, cortile comune, scala "B", costituita come segue: ingresso, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, studio;

- cantina al PS1 in uso esclusivo con accesso dal cortile interno tramite vano scala comune che porta al PS1 e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala B Interno 5, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: altra unità, via Chiesa Molinari, prospetto su altra proprietà, affaccio su cortile comune; cantina al PS1 a partire da nord in senso orario: corridoio comune, vano scala comune, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 714 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala B interno 5 – piano 1,S1 -

categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 87 (totale escluse aree scoperte 87 mq.) rendita euro 395,09 Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà 1/1 Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 714-724 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento; struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaietta interna presente nel bagno giorno.

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scalda-salviette nei bagni.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno giorno cieco con aspirazione forzata (doccia, lavabo, wc, lavatrice, caldaia); bagno notte (lavabo, wc, bidet, vasca).

Condizioni generali buone.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	90,50				87,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Adua
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Centro
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Centro
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 6
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	88,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	1
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00

Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.462,50	5.428,57	6.887,50
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	23.876,47	3.979,41	3.979,41
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	0,00	-10.857,14	0,00
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	-2.500,00	22.500,00	22.500,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	129.163,97	133.622,27	140.029,41

Vmax: 140.029,41 euro

Vmin: 129.163,97 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	134.271,88 euro
D% (< 10%) =	8,41%
pari a €/mq.	1.525,82 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.000,00**

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: coresello comune, altra unità, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 724 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,93 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 714-724 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 – b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana

affidente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.
Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.
- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 850,00 = 14.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	87,88	0,00	134.000,00	134.000,00
B	box singolo	17,00	0,00	14.450,00	14.450,00
				148.450,00 €	148.450,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.845,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.605,00

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:	€. 20.040,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.166,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.397,63

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P2 con accesso da androne comune, cortile comune, scala "B", costituita come segue: ingresso, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, camera (presenza collegamento "abusivo" tramite scala interna in legno nel locale soggiorno-cottura che collega al piano sottotetto. La superficie del sottotetto non viene considerata nella valutazione in quanto non regolare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala B Interno 5, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: prospetto su copertura altra unità, via Chiesa Molinari, prospetto su altra proprietà, affaccio su cortile comune;

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 718 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala B interno 10– piano 2,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale mq. 88 (totale escluse aree scoperte 88 mq.) rendita euro 351,19 intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Osservazioni: nella scheda catastale del sub. 718 è rappresentata solo abitazione a piano 2 mentre nella visura catastale i piani risultano "2,S1". Verrà presentata apposita istanza catastale. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 718-727 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)--nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 --

b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

B **box singolo** a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 727 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, altra unità, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 727 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 16 - rendita euro 93,27 Intestazione catastale: [REDACTED] - proprietà 1/1

Osservazioni: nella scheda catastale del sub. 718 è rappresentata solo abitazione a piano 2 mentre nella visura catastale i piani risultano “2,S1”. Verrà presentata apposita istanza catastale. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; -particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 718-727 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb.

15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.879,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2020, con scadenza il 30/11/2024, registrato il 22/10/2020 a Lecco (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Locazione di 4+4 con aggiornamento ISTAT annuale.

abitazione/cantina PT-S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 718;

autorimessa S1 - fg. 9 mappale 915 sub. 727.

Attualmente occupato solo da Alghisi Giulia - Bonura Filippo - Bonura Roberto.

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: 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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2006 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 9981/6518 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.240.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 08.06.2006 nn. 20509/4386 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO capitale euro 1.800.000,00 – totale euro 3.240.000,00 – durata 2 anni a favore di CREDITO VALTELLINESE società cooperativa, sede Sondrio, c.f. 00043260140 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota 1/1 beni CF - Comune di ERBA – sez. urb. ERB – foglio 9 – particella 915 subb. da 15 a 19, 24, 702, 703, 704 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 18.05.2006 n. 9981/6518 di rep. notaio Paolo Panzeri di Lecco Annotazioni a margine: -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 11.11.2011 nn. 30177/5098 -atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente: 13.04.2017 nn. 9457/1858 -restrizione beni 10.05.2024 nn. 13480/1303 (subb. 705-706-707-708- 715-716-725) -restrizione beni 16.05.2024 nn. 14235/1380 (subb. 717-728)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 30.05.2024 nn. 15781/11925 a favore di RIVOLTA PONTEGGI S.R.L., sede Comignago, c.f. 01454840032 a carico di TEKNORESTAURI S.R.L., sede Concorezzo, c.f. 02364540134 diritto proprietà – quota 1/1 beni è compreso: CF - Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 – particella 915 subb. 709-719 Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 16.05.2024 n. 1473 UNEP Tribunale di Monza Annotazioni a margine: nessuna. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: formalità congruenti. Si precisa che la trascrizione della domanda giudiziale evasa a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 non risulta cancellata ma l'effetto della trascrizione è cessato come previsto nell'art. 2668 bis C.C. in quanto la detta trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 29.11.2006 n. 10929/7170 di rep. a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 12.12.2006 nn. 44973/28113).

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:	€. 455,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 892,45
Millesimi condominiali:	95,82 + 2,61
Ulteriori avvertenze:	
Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

COMPRAVENDITE portate dall'atto 18.05.2006 n. 9980/6517 di rep. in autentica notaio Paolo Panzeri di Lecco (trascritto a Como il 08.06.2006 nn. 20507/12757, la vendita in primo luogo, nn. 20508/12758, la vendita in secondo luogo) con cui In primo luogo [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 sub. 24 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. E' precisato che detto bene è escluso dalle disposizione del D.Lgs. 42/2004 In secondo luogo [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Accesso e scarico si hanno dalla via Chiesa Molinari e dalla via Parini. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 28.10.2004 nn. 37785/7170. N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.09.2006 n. 5109 RP. A seguire FUSIONE portata dall'atto 27.09.2010 n. 298452/49701 di rep. a rogito notaio Paolo Lovisetti di Milano (trascritto a Como il 04.10.2010 nn. 25999/15702) con cui [REDACTED] è stata incorporata nella [REDACTED]. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 02.07.2014 n. 38408/11955 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 09.07.2014 nn. 14658/10270) con cui [REDACTED] ha trasferito la sede in Barzago. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Barzago a Monza – VOLTURA SOCIETARIA del 03.05.2022 rep. 1749 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO008282886 in atti dal 19.05.2022. TRASFERIMENTO SEDE di [REDACTED] da Monza a Concorezzo – VOLTURA SOCIETARIA del 03.08.2023 rep. 2873 notaio Alessio Cattaneo Pratica CO0093312 in atti dal 07.08.2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

PROVENIENZE PRECEDENTI PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 sub. 24 (già subb. 12-23) (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 02.04.1990 n. 40919/6143 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli

di Como (trascritto a Como il 10.04.1990 nn. 6811/4710 con presenza di condizione sospensiva) con cui [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] o, nel caso di mancanza dell'autorizzazione governativa all'acquisto, personalmente a [REDACTED], che accetta ed acquista, nel fabbricato in Comune di ERBA, via Parini 4, l'unità immobiliare a piano terra destinata all'esercizio del culto, con annessa porzione di corte, censita nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 12-13 del foglio 9, sezione non precisata. Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto Accesso esclusivamente da via Parini n 4 con divieto di accesso dal cortile. La vendita ha carattere definitivo per la parte venditrice mentre l'acquisto dell'Ente è subordinato, come per legge, alla concedenda autorizzazione governativa. Qualora non venisse concessa detta autorizzazione la vendita si intenderà fatta a favore di [REDACTED]. La trascrizione del predetto atto e precisamente trascrizione 10.04.1990 nn. 6811/4710 è stata eseguita a favore di [REDACTED] ed a margine della trascrizione sono presenti: -annotazione 21.07.1993 nn. 13420/1621 – CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA in forza di atto Ministro dell'Interno 10.03.1993 n. 17/343; -trascrizione 18.11.1997 nn. 20274/14319 rettifica d'ufficio alla nota per errata acquisizione del nominativo di [REDACTED] riportato erroneamente "[REDACTED]". PROVENIENZA a [REDACTED] - particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.10.2004 n. 188050/31233 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 28.10.2004 nn. 37784/21557) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di ERBA, via Chiesa Molinari e via Parini, edificato sull'area di CT di cui alla particella 915 ente urbano di Ha. 0.05.70, censite nel Catasto Fabbricati con la particella 915 subb. 15-16-17-18-19-702-703-704 del foglio 9 – sezione urbana ERB. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione a)--per le ipoteche iscritte a Como: -30.03.1999 nn. 6174/1587 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 04.02.2005 n. 622 RP. -01.04.2004 nn. 11693/2026 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 28.04.2005 n. 2377 RP. -01.07.2004 nn. 23254/4385 N.B. formalità annotata di cancellazione totale il 03.05.2005 n. 2495 RP. b)--domanda giudiziale trascritta a Como il 24.02.2000 nn. 3671/2494 N.B. formalità a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (questa ultima deceduto nel 2003 – erede [REDACTED]) che ha per oggetto la sola particella 915 sub. 702 . A margine della trascrizione è presente annotamento a trascrizione 14.04.2005 n. 2076 RP in forza di atto notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono del 14.10.2004 n. 188050 di rep. avente ad oggetto la particella 915 sub. 702. Nel quadro "D" della formalità è precisato che [REDACTED] hanno dichiarato di nulla avere a pretendere con riferimento alla domanda giudiziale, di rinunciare agli atti autorizzando la cancellazione della trascrizione dichiarando di aver dato mandato per procedere alla presentazione di ogni documento necessario per l'estinzione del procedimento e la cancellazione della relativa formalità presso la competente Conservatoria. Ns. osservazioni: detta formalità non risulta cancellata e si richiama l'art. 2668 bis C.C. in quanto la trascrizione non risulta rinnovata nei termini. Per quanto attiene la provenienza a [REDACTED] (titolare dal ventennio) -DIVISIONE portata dall'atto 10.04.1998 n. 169200 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 30.04.1998 nn. 7023/5312) con cui le signore [REDACTED] sono addivenute a divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 27 vol. 3) seguita da riunione di usufrutto di [REDACTED] (voltura 12.02.1998 n. 2218). Il LOTTO A è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella 915 subb. 17-19-702. Il LOTTO B è stato assegnato a [REDACTED] ed è costituito dalle u.i. di cui alla particella

915 subb. 15-16-18-703-704. Valori pari a competenze – no congruaggio. A seguire, SUCCESSIONE a [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Erba n. 320/2003 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 24.07.2004 nn. 26592/14718) con cui le u.i. di cui alla particella 915 subb. 15-16-18-703-704 sono state devolute a favore di [REDACTED], [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Como il 28.10.2004 nn. 37783/21556.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Convenzione del 29.11.2006 rep. 10929/7170 dott. Paolo Panzeri per l'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica Regionale L.R. n. 12/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **570/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per opere di restauro, presentata il 04/11/2005 con il n. 43774 di protocollo, agibilità del 18/01/2010 con il n. 20100002292 - n. 3/2010 di protocollo.

Integrata in data 07/12/2006

Dia N. **15/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2007.

Integrata il 29.01.2007 prot. 3642

DIA in Variante N. **391/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/07/2007

DIA N. **565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/2008.

Integrata in data 12/12/2008

DIA N. **533/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/11/2009 con il n. 42837 di protocollo, agibilità del 10/03/2010 con il n. 20100010230 - n. 24/2010 di protocollo

P.d.C. in Sanatoria N. **868/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, presentata il 27/03/1987, rilasciata il 15/03/2006.

Condono Edilizio n. 868/87

Autorizzazione N. -, per lavori di cambio di destinazione d'uso PT, rilasciata il 20/10/1998

C.E. N. **6090**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/06/1992.

Variante del 14.03.1994 n. 556/93

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante Generale PGT del 2016, approvazione: D.C.C. n. 101 del 28.12.2016 - n. 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona edifici di rilevanza monumentale storica (art. 21 comma 5b - art. 25) - (vedi allegato). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nella scheda catastale del sub. 718 è rappresentata solo abitazione a piano 2 mentre nella visura catastale i piani risultano "2-S1". Dovrà essere presentata apposita istanza catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di scala interna in legno che collega al piano sottotetto con n. 6 lucernari non presenti nelle tavole di progetto 3-4 (DIA del 24.11.2009 - variante finale). (normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino situazione conforme alla ultima tavola del 24.11.2009 con eliminazione della scala in legno e chiusura soletta (con solo botola di accesso per manutenzione della caldaia posizionata al piano sottotetto).: €8.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità in oggetto sub. 718.

Si preferisce riportare la situazione conforme allo stato approvato con le tavole 3-4 della DIA in Variante del 24.11.2009 (il PGT, nel frattempo, è stato oggetto di una Variante Generale).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scala interna abusiva di collegamento al piano sottotetto. (normativa di riferimento: Ufficio Catastale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a sub. 718.

Conforme in seguito all'eliminazione della scala interna in legno abusiva di collegamento al piano sottotetto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si conferma la conformità degli impianti in relazione alle domande di richiesta certificato di agibilità del 18.01.2010 e 10.03.2010 con allegato le certificazioni dei vari impianti delle unità abitative presenti nell'intervento di ristrutturazione dell'intero complesso residenziale.

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- abitazione al P2 con accesso da androne comune, cortile comune, scala "B", costituita come segue: ingresso, bagno, soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera, camera (presenza collegamento "abusivo" tramite scala interna in legno nel locale soggiorno-cottura che collega al piano sottotetto. La superficie del sottotetto non viene considerata nella valutazione in quanto non regolare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa Molinari n. 2 Scala B Interno 5, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: abitazione PT a partire da nord in senso orario: prospetto su copertura altra unità, via Chiesa Molinari, prospetto su altra proprietà, affaccio su cortile comune;

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 718 – via Chiesa Molinari n. 2 – Scala B interno 10– piano 2,S1 - categoria A/3 - classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale mq. 88 (totale escluse aree scoperte 88 mq.) rendita euro 351,19 intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1 Osservazioni: nella scheda catastale del sub. 718 è rappresentata solo abitazione a piano 2 mentre nella visura catastale i piani risultano "2,S1". Verrà presentata apposita istanza catastale. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; - particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 718-727 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell'elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l'originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 -- b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb- 12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella

915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state soppresse le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

finiture fabbricato + finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante con successivo consolidamento strutturale in c.a.; murature perimetrali portante;

Strutture orizzontali: laterocemento; plafone con travetti e soffitto in legno, struttura copertura in legno con manto di copertura in tegole in cotto, lattoneria in rame; tavolati in forato con intonaco civile tinteggiato; facciate con cappotto e relativo intonachino tinteggiato: Condizioni generali buone.

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione antoni in legno. Condizioni buone.

Infissi interni: porte in legno a battente; Condizioni buone.

Pavimentazione interna: pavimento in gres di forma regolare (quadrata) in tutti i locali (camera forma rettangolare), rivestimenti bagno e cucina in gres. Condizioni buone.

Porta di ingresso: blindata.

.

Impianti:

Citofonico: videocitofono

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne;

Termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, a gas metano con caldaietta (presente al piano sottotetto).

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio; scalda-salviette nei bagni.

Elettrico: sottotraccia.

Telefonico: l'appartamento risulta allacciato alla rete di telefonia fissa.

Antenna TV: centralizzato + parabola.

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: cucina (lavello-lavastiviglie); bagno giorno cieco con aspirazione forzata (doccia, lavabo, wc, lavatrice); bagno notte (lavabo, wc, bidet, vasca). Condizioni generali buone.

Antifurto: assente

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

Pertinenze:

cantina: muri perimetrali in ca, pareti divisorie in blocchi di cls, pavimentazione in cemento e porta in lamiera.

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	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Adua

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.560,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.411,76 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.341,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Centro
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 137.750,00 pari a 1.620,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 850/1.200; abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750; box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200; box €. 8.000/15.000;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620.
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Lotto 7
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	120.000,00	145.000,00	?
sconto 5%	109.250,00	114.000,00	137.750,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	70,00	85,00	85,00	88,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	3
Livello piano LIV (n)	1	3	1	2
Ubicazione UBI (n)	3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	3	2	2	3
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	1	0

Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0
---------------------	---	---	---	---

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	25.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,04	-95,00	-114,79
euro/mq	1.560,71	1.341,18	1.326,47
p(SUP) (euro/mq)	1.326,47	1.326,47	1.326,47
p(SUE) (euro/mq)	66,32	66,32	66,32
p(BAL) (euro/mq)	397,94	397,94	397,94
p(SER) (euro/n)	3.200,00	3.200,00	3.200,00
p(IMP) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(LIV) (euro/n)	5.462,50	5.428,57	6.887,50
p(UBI) (euro/n)	5.462,50	5.700,00	6.887,50
p(STM) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità <i>A</i>	Unità <i>B</i>	Unità <i>C</i>
PRZ (euro)	109.250,00	114.000,00	137.750,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	23.876,47	3.979,41	3.979,41
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00

SER (n)	0,00	0,00	-3.200,00
IMP (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	5.462,50	-5.428,57	6.887,50
UBI (n)	-5.462,50	0,00	0,00
STM (n)	-7.500,00	17.500,00	17.500,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	-25.000,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	129.626,47	134.050,84	141.916,91

Vmax: 141.916,91 euro

Vmin: 129.626,47 euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	135.198,07 euro
-----------------	------------------------

D% (< 10%) = 9,48%

pari a €/mq. 1.536,34 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

BENI IN ERBA VIA CHIESA MOLINARI 2, QUARTIERE ERBA ALTA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ERBA Via Chiesa Molinari 2, quartiere Erba Alta, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
autorimessa singola al PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 915 sub. 727 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA MOLINARI n. 2 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: corsello comune, altra unità, controterra, altra unità.

Attuale identificazione catastale degli immobili aggiornamento catastale alla data del 04.12.2024 Catasto Fabbricati - Comune di Comune di ERBA – sezione urbana ERB – foglio 9 particella 915 subalterno 727 – via Chiesa Molinari n. 2 – piano S1 - categoria C/6 - classe 4 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 16 - rendita euro 93,27 Intestazione catastale: XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Osservazioni: nella scheda catastale del sub. 718 è rappresentata solo abitazione a piano 2 mentre nella visura catastale i piani risultano "2,S1". Verrà presentata apposita istanza catastale. Confronto con certificazione del notaio Viviana Frediani di Alba del 19.06.2024: dati catastali ancora attuali salvo precisare che in banca dati è presente anche la superficie catastale. . Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti. Beni comuni non censibili (rif. elenco subalterni unito a elaborato planimetrico Prot. CO0082605 del 17.06.2024) -particella 915 sub. 705: corsello carraio, corridoio cantine, cortile, androne comune ai subb. 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728; -particella 915 sub. 706: scala A comune ai subb. 713, 717; -particella 915 sub. 707: scala B comune ai subb. 710, 714, 718; -particella 915 sub. 708: scala C comune ai subb. 711, 715, 716. Precisazioni catastali: A)-- le u.i. di cui alla particella 915 subb. 718-727 sono state originate da variazione del 14.01.2010 Pratica CO0006189 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 727.1/2010) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 915 subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-24 -702-703-704. B)—nell’elaborato planimetrico n. 38 anno 1990 è raffigurato l’originario intero fabbricato e area scoperta di pertinenza il tutto identificato al Catasto Fabbricati – foglio 3 – sez. ur. ERB con particella 915 subb da 11-a 13 e da 15 a 19 oltre ai subb. 20 – b.c.n.c. – corte ingresso, 21 – b.c.n.c. ai subb. 17-19, 22 — b.c.n.c. ai subb. 15-16-18, 23 – corte esclusiva al sub. 12, 14 – ente comune ai subb. 11-13-15-16-17-18-19; a seguire: -con variazione n. 24 anno 1996 viene soppressa la particella graffata 915 subb-12-23 e costituita la particella 915 sub. 24; -con variazione del 16.03.1998 demolizione parziale ristrutturazione (n. L00139.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 13 ed è stata costituita la particella 915 sub. 701; -con variazione del 17.03.1998 ampliamento negozio ufficio (n. L00151.1/1998) è stata soppressa la particella 915 sub. 11 ed è stata costituita la particella 915 sub. 703; -con FUSIONE del 20.03.1998 (n. G00905.1/1998) sono state sopprese le u.i. particella 915 sub. 14-701 ed è stata costituita la particella 915 sub. 702; -con costituzione del 17.03.1998 area urbana afferente a particella 915 (n. L00150.1/1998) è stata costituita la particella 915 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa 2-3 piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Faggeto Lario, Longone al Segrino, Merone, Monguzzo, Ponte Lambro, Proserpio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

autorimessa singola al PS1.

Muro perimetrale in c.a., muri divisorii interni in blocchi di calcestruzzo, pavimento in cemento liscio, basculante manuale in lamiera; presenza di impianto elettrico.

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
autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio prudenziale.

- OMI (2/2023): box - stato conservativo normale €/mq. 830/1.050;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): box €. 8.000/15.000;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 850,00 = 13.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2023): abitazioni civili - stato conservativo normale €/mq. 1.200/1.750;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anni 2007/2014 €/mq. 1.900/2.200;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1340/1620;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	appartamento	88,00	0,00	135.000,00	135.000,00
B	box singolo	16,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				148.600,00 €	148.600,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.860,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.740,00

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:	€. 18.861,00
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:	€. 106.879,00

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Marco Frigerio