



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIBISCREDIT MANAGEMENT S.R.L. procuratrice di AMCO-ASSET MANAGEMENT
CAOMPANY S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Avv. Andrea Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Gianni Albonico

CF:LBNGNN76D13C933F

con studio in COMO (CO) Via Magni 16

telefono: 031506377

fax: 031506377

email: albonicoassociati@virgilio.it

PEC: gianni.albonico@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VALBRONA Via Roma (catastalmente via Carrobbio n.1) snc, frazione Visino, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano terra composto da: ampio soggiorno- cucina, disimpegno, camera, bagno oltre ad area esterna di pertinenza.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare in contesto di casa di corte di sole unità abitative, che si eleva di tre piani fuori terra.

L'accesso all'unità abitativa oggetto della presente avviene direttamente dalla strada pubblica Via Roma, l'attuale proprietà era consona usare anche l'accesso da Via Carrobbio benchè negli atti non viene segnalato nulla in merito a servitù su altre proprietà.

L'unità si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuta all'abbandono e ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Gli impianti in genere risultano funzionanti, bisogna però segnalare che l'unità benchè dotata di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria, lo stesso risulta collegato e posizionato in altra unità immobiliare, quindi non è presente all'interno dell'unità abitativa oggetto presente ne la caldaia murale ne il collettore di distribuzione del riscaldamento.

Si segnala inoltre che l'area esterna di proprietà nello stato di fatto in cui si trova, delimitata da cancellata in ferro con cancelletto pedonale è di dimensione inferiore a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1939 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio n.1, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] derivante da variazione modifica identificativo del 01.12.2005 pratica n. CO0300105 al 01.12.2005 (n. 126825.1/2005) con cui il numero del foglio della particella 1939 sub. 704 , sez. urb. VIS, è stato modificato da "9" all'attuale "4"
Coerenze: da Nord in senso orario altra unità immobiliare mappale 1939 sub.703, altra unità immobiliare mappale 1939 sub.702, scala, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via



Roma, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito ante 1942 e ristrutturato successivamente nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 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:	€. 45.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.845,00
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

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** attiva, stipulata il 21/04/2008 a firma di notaio Daniele Minussi di Lecco ai nn. 138077/22088 di repertorio, iscritta il 30/04/2008 a Lecco ai nn. 7414/1487, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede Siena, c.f. 00884060526, contr [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: € 198.000,00.
Importo capitale: € 99.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 09/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3621 di repertorio, trascritto il 02/02/2024 a Lecco ai nn. 1575/1227, a favore di A
MAN N Y S 82
il e a
.f. da NORA O

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

decreto di sequestro preventivo, emesso il 24/09/2013 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6839/13 di repertorio, trascritta il 18/10/201 49/8602 re ello
14640132, contro nata a il c.f.
derivante da DEC O PRE V

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nata a il c.f. e
nato ad il c.f.
per la quota di proprietà 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2008), con atto stipulato il 21/04/2008 a firma di notaio Daniele Minussi di Lecco ai nn. 138076/22087 di repertorio, trascritto il 30/04/2008 a Lecco ai nn. 7413/4728

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2004 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 15/01/2004 a firma di Daniele Minussi di Cantù ai nn. 121967/13963 di repertorio, trascritto il 22/01/2004 a Lecco ai nn. 1065/791
per la quota di 1/1, in forza to stipulato il 07/02/2007 a firma di notaio Daniele Minussi di Lecco ai nn. 35475/19999 di repertorio, trascritto il 16/02/2007 a



Lecco ai nn. 3127/1880

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 2 - Accesso agli atti Comune_titoli autorizzativi, parte integrante della presente.

Si precisa che presso gli archi comunali a nome degli esecutati sono presenti altre pratiche edilizie che interessavano anche l'unità oggetto della presente, ma le stesse non hanno avuto seguito ed archiviate per mancata presentazione di integrazioni, quindi non menzionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 12/2004, intestata a [REDACTED] [REDACTED]
per lavori di ristrutturazione edificio con formazione di [REDACTED] 18/02/2004
con il n. 784 di protocollo

Relativo Provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 7 legge 1497/1939, ora D.L. 490/1999 N. pg. 2793, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edificio residenziale, rilasciata il 05/06/2004 con il n. 12/2004 di protocollo

Denuncia Inizio Attività in variante alla P.E. 12/2004 N. 54/2005, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di lievi modifiche distributive interne, presentata il 25/11/2005
con il n. 5606 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 351/2005, intestata a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di tinteggiatura esterna, presentata il 17/02/2005 con il n. 771 di protocollo

Provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi del D.lgs n.42/2004 N. 351/2005, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di tinteggiatura esterna edificio, rilasciata il 17/05/2004 con il n. 2344 di protocollo

Certificato di abitabilità N. 12/2004, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
per lavori di ristrutturazione edificio con formazione di due unità abitative, presentata il 25/02/2006
con il n. 956 di protocollo.

Chiusura del procedimento pg. 3100 del 09.06.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazioni di Consiglio Comunale n. 28 del 31-10-2008 e n. 29 del 08-11-2008, l'immobile ricade in zona nuclei di antica formazione (art. 5-a NTA PR) - risanamento conservativo (art. 7 NTA ambiti di antica formazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 – Classificazione del territorio consolidato La classificazione del tessuto urbano consolidato persegue il duplice obiettivo di valorizzare le potenzialità ambientali residue di alcune parti del territorio edificato e di avviare processi di riqualificazione urbana diffusa anche in chiave di miglioramento del microclima urbano. All'interno del tessuto urbano consolidato vengono individuati i seguenti ambiti: - nuclei di antica formazione; a - Nuclei di antica formazione Gli interventi relativi a tali ambiti dovranno tendere alla valorizzazione e salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ambientali artistiche e monumentali. Sono quindi ammesse le opere strettamente necessarie e funzionali alle trasformazioni, purchè nel rispetto dei suddetti valori. Il recupero e la conservazione di questo patrimonio si estende non solo agli edifici, ma anche agli spazi urbani originariamente creati tra di essi; pertanto è auspicabile il recupero delle corti esistenti integrandolo con un sistema pedonale avente lo scopo di restituire la sua natura al



contesto storico. Fatte salve le eventuali diverse e più restrittive modalità di intervento della tavola PR05 di dettaglio in scala 1: 1.000 con le relative NTA specifiche, è in ogni caso vietata la ristrutturazione edilizia se comportante demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche o di sedime o tali da alterare o snaturare le caratteristiche tipologiche esistenti. Le superfetazioni andranno eliminate. Nell'ambito "nuclei di antica formazione" si sono evidenziate due sottocategorie. La prima che comprende il centro antico edificato compatto vero e proprio insieme agli spazi non edificati presenti tra gli edifici stessi (corti, cortili, ...), la seconda invece denominata "ville e parchi" ospita al suo interno le aree abitate, anche non in adiacenza al nucleo antico originario, interessate da parchi pubblici o privati, di interesse storico-artistico e ambientale e dai fabbricati in essi inseriti. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (di cui alle lettere a) e b) della LR 12/2005). Le altre categorie di intervento sono, in ambito "nuclei di antica formazione", subordinate alla preventiva approvazione della concessione edilizia. Le destinazioni d'uso compatibili con l'ambito in oggetto sono: - abitazioni residenziali; - commercio al dettaglio (superficie di vendita non superiore a 150 mq); - terziario diffuso (uffici, studi professionali, servizi alla persona, sportelli bancari); - attività artigianali di servizio che non comportino una tipologia specifica produttiva, purchè la loro presenza non arrechi molestia e/o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di degrado ambientale secondo norme e regolamenti vigenti. Parametri edilizi Vedere NTA specifiche allegate degli Ambiti di antica formazione. Vedere NTA specifiche allegate degli Ambiti di antica formazione. ART. 4 MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI Gli edifici che ricadono nei perimetri dei centri storici, come specificato nella tavola PR 1 e PR 2A-PR 2B – Categorie di intervento negli ambiti di antica formazione, possono essere sottoposti ad interventi di: - restauro; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; - demolizione senza ricostruzione. Sono sempre autorizzati in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti nella Legge n. 457/78, con integrazione del DPR n. 380/2001: Manutenzione ordinaria. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. I seguenti interventi non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né modificare le destinazioni d'uso e i prospetti preesistenti: - demolizione e ricostruzione totale o parziale di pavimenti, sostituzione con medesimi materiali dei manti di copertura dei tetti; - demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura; - rifacimento o sostituzione d'infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche dei precedenti; - impianti per servizi accessori come idraulico-fognatizio, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di riscaldamento, di ventilazione e opere inerenti, purchè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra; - intonaci, rivestimenti e coloritura di prospetti esterni purchè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori; - riparazione di balconi e terrazzi; la sostituzione di tegole e serramenti; - installazione d'impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi. Manutenzione straordinaria. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e dei prospetti. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata all'interno dello stesso immobile in un breve arco di tempo, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. La manutenzione straordinaria consiste pertanto in opere per: - rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse dalle precedenti; - opere



accessorie in edifici esistenti che comunque non comportino aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie esterne, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.); - demolizione e ricostruzione, spostamento o costruzione di tramezzi interni per creazione di servizi (come realizzazione ed integrazione di bagni, cucine, ecc.); - rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; - interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia - rifacimento di vespai, sostituzione di solai senza modifica delle quote originarie, costruzione di recinzioni. Il piano del centro storico individua nella sua cartografia tutti gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre in modo specifico a quanto sopra esposto. Per le modalità di intervento sopra citate, anche per interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, valgono sempre le regole definite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), in particolare quelle definite nell'art. 11. ART. 7 RISANAMENTO CONSERVATIVO Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero dell'abitabilità dell'edificio col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto. Gli interventi non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e dei criteri compositivi delle facciate, né modificazioni della sua concezione strutturale e del principio distributivo. L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso contemporaneo dell'edificio, compatibile con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo prevalente le parti interne. Le parti esterne prospicienti gli spazi pubblici dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieno e le proporzioni generali dell'edificio originario. Sono consentite le seguenti opere: - consolidamento delle strutture di fondazione; - consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, senza modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti (ad eccezione di traslazione di solai entro la misura di 50 cm, realizzati senza interferenze con i prospetti esistenti); - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio; - è consentita la formazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10: in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Trattasi di operazione propria della ristrutturazione che viene specificatamente consentita nell'ambito del risanamento conservativo, con relativo aumento della superficie lorda di pavimento; - modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative - eventuale riapertura di finestre preesistenti murate; - apertura di nuove finestre o ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aeroilluminazione); - installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento; - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento. Si precisano inoltre le norme di intervento seguenti: Norme di ordine urbanistico: - sul lotto di pertinenza si esclude la costruzione di nuovi edifici fuori terra, anche di edifici accessori e di box a carattere precario, mentre è consentita la creazione di locali interrati; - i cortili dovranno essere pavimentati con materiali tipici del luogo: ciotoli di fiume, lastre in pietra,



mattonelle in cotto. Nei casi in cui la superficie del cortile sia rilevante, si prescrive l'uso di ghiaia, ciottolato, terra stabilizzata o terra da coltivo per almeno il 40% della superficie del cortile stesso, al fine di creare una zona permeabile per il deflusso delle acque piovane. Non è consentito l'uso di massetti autobloccanti in cemento. - Non è possibile modificare il numero dei piani fuori terra, mentre è consentita la formazione di soppalchi; - sono da mantenere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le corti attigue. Norme di ordine architettonico: - è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline) sia con la chiusura di spazi esterni esistenti (ballatoi, balconi, terrazze). E' consentita tuttavia la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. L'intervento di Risanamento Conservativo dovrà prevedere la demolizione di quelle parti di edificio palesemente in contrasto con il suo carattere originario (ad esempio tettoie o edifici di servizio ed edifici accessori addossati al corpo principale) e la riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario; - è possibile utilizzare finestre realizzate in falda (tipo vasistas) negli interventi tesi al recupero abitativo dei sottotetti esistenti. In questi interventi non è tuttavia possibile modificare le quote delle gronde e del colmo del tetto esistente. Solo se le nuove aperture in falda non fossero sufficienti per raggiungere il necessario rapporto aereoilluminante, è autorizzata la creazione di abbaini in falda; - sono da restaurare o ripristinare gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, sculture, lapidi, affreschi, pitture, ecc.) nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (esedre, scenari, muri, edicole, fontane, pozzi, pavimentazioni, ecc.); - le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate devono essere sempre rispettate; - sono da impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed in subordine, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in coppi, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con spessore minimo di centimetri 15, serramenti in legno, persiane listate o ante piene). Per i serramenti possono anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno e il ferro che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza. Norme di ordine strutturale: - sono da recuperare, salvo il necessario consolidamento, le strutture portanti orizzontali e verticali. Il progetto deve tendere a ripristinare l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione d'eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, terrazze); - non sono consentite solette in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato. ART. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A Nel caso di edifici che presentino ancora nella volumetria e nel disegno delle facciate un rispetto dei caratteri architettonici originari, ma abbiano già perso nei materiali e nelle tecniche costruttive usate la memoria dell'architettura tradizionale, si prevede, come tipo di intervento, la Ristrutturazione di tipo "A". Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, e non è mai possibile la demolizione con ricostruzione. E' invece possibile apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, prevalentemente all'interno dell'edificio. Sono consentite le seguenti opere: - consolidamento delle strutture di fondazione; - consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato, mentre è possibile utilizzare, in alternativa all'orditura portante in legno, un'orditura in ferro. - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non



pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso; - realizzazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m 2,10: in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale; - modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti; - eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate; - installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento; - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento. Gli interventi di ristrutturazione tipo "A" possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento. E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo vasistas), pur mantenendo inalterate le quote delle gronde e del colmo. Solo se le nuove aperture in falda non fossero sufficienti per raggiungere il necessario rapporto aereoilluminante, è autorizzata la creazione di abbaini in falda. In tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aereoilluminazione). E' consentita inoltre la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. Analogamente sono consentiti interventi di riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. Ogni intervento di ristrutturazione interna dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione dovranno essere eliminati o ridisegnati tutti gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere, ecc.) in quanto non hanno conservato le forme e i materiali tradizionali (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piene, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con spessore minimo di centimetri 15); gli elementi demoliti potranno essere ricostruiti con elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona. Per questa "ricostruzione critica" potranno anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno e il ferro che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza. Dalla tavola del piano delle regole PR 3A - vincoli e classi di sensibilità paesistica, gli immobili ricadono in classe 2a: aree pianeggianti e sub-pianeggianti di conoide nelle quali sussistono modesti problemi di carattere geotecnico e idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria e di sanzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: €2.500,00.

Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente indicazione dell'altezza interna dei locali,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale di aggiornamento catastale DOCFA redatta da tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più oneri catastali: €600,00.

Si segnala che nella realtà l'area delimitata da ringhiera è di forma e dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, tale differenza non è da considerarsi difformità. Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALBRONA VIA ROMA (CATASTALMENTE VIA CARROBBIO N.1) SNC,
FRAZIONE VISINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALBRONA Via Roma (catastalmente via Carrobbio n.1) snc, frazione Visino, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra composto da: ampio soggiorno- cucina, disimpegno, camera, bagno oltre ad area esterna di pertinenza.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare in contesto di casa di corte di sole unità abitative, che si eleva di tre piani fuori terra.

L'accesso all'unità abitativa oggetto della presente avviene direttamente dalla strada pubblica Via Roma, l'attuale proprietà era consona usare anche l'accesso da Via Carrobbio benchè negli atti non viene segnalato nulla in merito a servitù su altre proprietà.



L'unità si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuta all'abbandono e ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Gli impianti in genere risultano funzionanti, bisogna però segnalare che l'unità benchè dotata di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria, lo stesso risulta collegato e posizionato in altra unità immobiliare, quindi non è presente all'interno dell'unità abitativa oggetto presente ne la caldaia murale ne il collettore di distribuzione del riscaldamento.

Si segnala inoltre che l'area esterna di proprietà nello stato di fatto in cui si trova, delimitata da cancellata in ferro con cancelletto pedonale è di dimensione inferiore a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1939 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio n.1, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] D416I, derivante da variazione modifica identificativo del 01.12.2005 pratica n. CO0300105 in atti dal 01.12.2005 (n. 126825.1/2005) con cui il numero del foglio della particella 1939 sub. 704 , sez. urb. VIS, è stato modificato da "9" all'attuale "4"
Coerenze: da Nord in senso orario altra unità immobiliare mappale 1939 sub.703, altra unità immobiliare mappale 1939 sub.702, scala, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via Roma, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito ante 1942 e ristrutturato successivamente nel 2006.

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 Erba, Cantù, Como e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



autobus distante 0,5 Km
ferrovia distante 2,7 Km

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès
pareti esterne: mista sasso e muratura, intonacate e tinteggiate
infissi interni: ad ante con vetrocamera realizzati in legno massello
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
plafoni: realizzati in intonacati
portone di ingresso: del tipo blindato realizzato in legno tamburato
protezioni infissi esterni: ante a battente e scorrevoli esterni realizzate in legno
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
nella media 

Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia conformità non rilevabile
elettrico: sottotraccia, tensione è di 220V conformità non rilevabile
idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione comunale conformità non rilevabile
gas: tubazione a vista, alimentazione a gas metano di rete conformità non rilevabile
termico: collegato ad altra unità immobiliare con alimentazione a gas metano di rete, diffusori in alluminio conformità non rilevabile.

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

N.B. Attualmente la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è collegata ed ubicata ad altra unità immobiliare, quindi non è presente all'interno dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, non è presente inoltre il collettore di distribuzione del riscaldamento.



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
abitazione	58,50	x	100 %	=	58,50
area di pertinenza	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	83,50				61,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione lo stato in cui si trova l'unità immobiliare.

Nella valutazione è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 800,00 = **48.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valbrona, agenzie: della Zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliare della provincia di Como, ed inoltre: OMI

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	61,00	0,00	48.800,00	48.800,00
				48.800,00 €	48.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.700,00**

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: **€. 6.855,00**
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: **€. 38.845,00**

data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Gianni Albonico

