



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

FALLIMENTARE

57/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco Mancini

CURATORE:

Dr. Luigi Corbella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

p. i. ed. Rossana Ronchetti

CF:RNCRSN69C65C933T

con studio in CAPIAGO INTIMIANO (CO) via Brugnago 36

telefono: 031462599

email: rossanaronchetti@libero.it

PEC: rossana.ronchetti@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - FALLIMENTARE 57/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRAVEDONA Via Albaredo snc, frazione Germasino, della superficie commerciale di **165,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato al "rustico" non abitabile, posto nella frazione Germasino, disposto su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra. L'edificio si affaccia sulla via SP 45, che collega i comuni di Stazzona e Garzeno, gode di vista lago ed è situato in prossimità del centro storico della frazione di Germasino. L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione, non completate, di tre fabbricati rurali edificati in aderenza tra loro.

Completano la proprietà due appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3403 sub. 1 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 2 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 3 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 5 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 4 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5600 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe FABB RURALE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 6 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 1 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 2 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 3 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 2856 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3407 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 345 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PRATO, superficie 140, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	150,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.500,00
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 7/9/2024 l'immobile risulta non terminato e non abitabile..

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** attiva, stipulata il 05/10/2016 a firma di Notaio Pier Paolo Corradini ai nn. 7832/6309 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 162.000.

Importo capitale: 90.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Vedi relazione visurista allegata

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/02/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 424/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 45.000.

Importo capitale: 40.012,51.

Vedi relazione visurista allegata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2021 ai nn. 57/2021 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Vedi relazione visurista allegata

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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:

PROVENIENZA MAPP.2856-3407-5850/3-5850/1

PUNTO A

OSSERVAZIONI: Si precisa dalla consultazione del visore al Catasto Terreni, la ditta proprietaria dei mapp.2856, mapp.3407 e mapp.5850/3, da impianto, risulta essere:

PEDRAZZOLI GIUSEPPE FU DOMENICO

per quota intera di piena proprietà.

TRA.1124/957 (21.3.41)

Atto in data 15.2.41 rep.10894/8066 Notaio Salvatore Mazzucchi di Appiano Gentile portante pubblicazione testamento olografo del 22.4.39 in morte di Pedrazzoli Giuseppe fu Domenico (m.2.1.41) a favore di Pedrazzoli Domenico fu Giuseppe, Pedrazzoli Sebastiano fu Giuseppe, Pedrazzoli Rosa fu Giuseppe, Pedrazzoli Rosalia fu Giuseppe, Pedrazzoli Anna fu Giuseppe, Pedrazzoli Marta

fu Giuseppe e Zanetti Virginia fu Antonio.

TRA.2667/2306 (30.6.41)

Successione di Pedrazzoli Giuseppe fu Domenico (m.2.1.41) denuncia nr.44 vol.393 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo come già sopra precisato.

Vengono prelegati a favore di Pedrazzoli Domenico fu Giuseppe, Pedrazzoli Sebastiano fu Giuseppe, Pedrazzoli Rosa fu Giuseppe, Pedrazzoli Rosalia fu Giuseppe, Pedrazzoli Anna fu Giuseppe e Pedrazzoli Marta fu Giuseppe per quota 1/6 ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.2856

mapp.3407

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.5850/3

TRA.6222/5353 (17.4.73)

Atto in data 2.4.73 rep.40360/17923 Notaio Martino Granzella di Gravedona portante pubblicazione testamento olografo in morte di Pedrazzoli Domenico (5.11.1902,m.7.7.72) a favore di Succetti Lucina (27.6.29).

TRA.13270/11270 (3.10.73)

Successione di Pedrazzoli Domenico (5.11.1902,m.7.7.72) denuncia nr.94 vol.546 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo come già sopra precisato a favore di Succetti Lucina (27.6.29).

Vengono denunciati, per quota 1/6 di piena proprietà, anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.2856 are 00.30

mapp.3407 are 00.10

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:

mapp.5850/3 are 00.00 p.f.r.

TRA.422/384 (8.1.79)

Successione di Pedrazzoli Rosa (4.2.1893,m.25.5.78) denuncia nr.94 vol.570 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Orlando Cornelio di Lecco ivi reg. in data 27.10.78 al nr.3113 vol.224, a favore del fratello Pedrazzoli Sebastiano (18.2.1907).

Vengono denunciati, per quota 1/6 di piena proprietà, anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.2856 are 00.30

mapp.3407 are 00.10

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:

mapp.5850/3 are 00.00 p.f.r.

TRA.12974/10520 (14.11.79)

Successione di Pedrazzoli Sebastiano (18.2.1907,m.2.2.79) denuncia nr.59 vol.573 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale rep.162325/2854 Notaio Orlando Cornelio di Lecco ivi reg. in data 30.5.79 al nr.1164 vol.225, a favore della sorella Pedrazzoli Rosalia (12.4.1899).

Vengono denunciati, per quota non menzionata (dovrebbe essere quota 2/6 di piena proprietà), anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.2856 are 00.30

mapp.3407 are 00.10

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:

mapp.5850/3 are 00.00 p.f.r.

PUNTO B

OSSERVAZIONI: Si precisa dalla consultazione del visore al Catasto Terreni, la ditta proprietaria del mapp.5850/1, risulta essere:

PEDRAZZOLI VITTORIO FU PIETRO

per quota intera di piena proprietà, in forza di scrittura privata per divisione in data 12.4.1907 rep.7277 Notaio Salvatore Mazzucchi di Dongo reg. a Menaggio in data 25.4.1907 al nr.788, non risultante trascritta presso RR.II.

TRA.365/337 (19.1.26)

Atto in data 29.10.25 rep.4079/2601 Notaio Salvatore Mazzucchi di Appiano Gentile portante pubblicazione testamento olografo del 15.3.1924 in morte di Pedrazzoli Vittorio fu Pietro (m.4.8.25) a favore di Carinalli Emilia fu Domenico e Pedrazzoli Pietro fu Vittorio.

TRA.7114/6562 (11.12.25)

Successione di Pedrazzoli Vittorio fu Pietro (m.4.8.25) denuncia nr.16 vol.305 U.R. di Menaggio del 10.11.25 devoluta per testamento olografo come già sopra precisato, a favore di Carinalli Emilia fu Domenico e Pedrazzoli Pietro fu Vittorio per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

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

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.5850/1

TRA.1180/1076 (4.4.44)

Successione di Carinalli Emilia fu Domenico (m.15.10.43) denuncia nr.2 vol.406 U.R. di Menaggio del 7.2.44 devoluta per legge a favore di Pedrazzoli Pietro fu Vittorio.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.5850/1

AVVERTENZA: Si precisa che Pedrazzoli Pietro fu Vittorio (24.8.1899) è deceduto in data 28.1.83, come da denuncia di successione nr.759 vol.1983 U.R. di Como trascritta in data 17.3.87 ai nn.4525/3203, nella quale non risulta denunciata quota intera di piena proprietà del mapp.5850/1.

PUNTO C

AVVERTENZA "1": Si precisa che Pedrazzoli Rosalia (12.4.1899) è deceduta in data 31.10.89, come da denuncia di successione nr.486 vol.92 U.R. di Menaggio del 30.12.92, non risultante trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma **volturata presso i Servizi Catastali a favore di Pedrazzoli Rina o Rina Ada (27.11.32), per quota non menzionata in banca dati catastale, si suppone sia stata considerata la quota intera di piena proprietà, di tutti i mapp.2856-3407-5850/3-5850/1.**

AVVERTENZA "2": Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni relativamente alla residua quota 3/6 di piena proprietà dei mapp.2856, mapp.3407 e mapp.5850/3 e quota intera di piena proprietà del mapp.5850/1 di Pedrazzoli Rosalia (12.4.1899,m.31.10.89), quindi si suppone possesso ultraventennale non accertato giudizialmente

AVVERTENZA "3": Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di Pedrazzoli Rosalia (12.4.1899,m.31.10.89) non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.24296/15198 (6.7.2006)

Atto in data 14.6.2006 rep.50019/11280 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio con il quale - in secondo luogo - Pedrazzoli Rina Ada (27.11.32) - vedova - vende a Brambani Flavio (2.5.77) - celibe - **quota intera di piena proprietà** di immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.5850/1 are 00.00 p.f.r.

mapp.5850/3 are 00.00 p.f.r.

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio.

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

mapp.2856 are 00.30

mapp.3407 are 00.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €5.600,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA RESTANTI IMMOBILI

TRA.4061/3447 (28.9.41)

Successione di Coduri Maria Giuditta fu Donato (m.9.4.41) denuncia nr.21 vol.394 U.R. di Menaggio devoluta per legge a favore di Brambani Maria di Agostino, Brambani Giovanni di Agostino, Brambani Anna di Agostino e Brambani Elena di Agostino per la proprietà e di Brambani Agostino fu Giuseppe per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

- per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà) -

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni con:

mapp.3403/1

mapp.3403/2

mapp.3403/6

- per quota 1/2 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.5850/2

TRA.3570/3411 (23.7.49)

Atto in data 6.7.49 rep.1797/1133 Notaio Martino Granzella di Gravedona con il quale - in primo luogo - viene stipulato quanto segue:

a) Pedrazzoli Donato fu Rocuzzi, Pedrazzoli Maria fu Rocuzzi, Pedrazzoli Pietro fu Rocuzzi cedono in permuta a Brambani Maria di Agostino, Brambani Giovanni di Agostino, Brambani Anna di Agostino e Brambani Elena di Agostino anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

- per quota 1/2 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.5850/2 are 00.00 p.f.r.

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.5600 are 00.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di L.3.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5116/4866 (8.11.50)

Atto in data 15.10.50 rep.2942/1817 Notaio Martino Granzella di Gravedona con il quale - in primo luogo - Mazzucchi Silvestro fu Michele vende a Brambani Giovanni di Agostino immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.345 are 01.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Brambani Agostino fu Giuseppe (m.3.2.51)

TRA.5694/5015 (1.8.61)

Atto in data 16.7.61 rep.18959/8460 Notaio Martino Granzella di Gravedona con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

a) Brambani Irma (6.7.1887) vende a Brambani Giovanni (23.9.1910) immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.3403/4 are p.f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.15.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

b) Pedrazzoli Pietro (12.12.1903) vende a Brambani Giovanni (23.9.1910) anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni con:

mapp.3403/5 are 00.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.15.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

c) Chiaroni Clementina (16.3.1909), Chiaroni Isidoro (22.12.1912), Chiaroni Virando (13.10.1919), Chiaroni Celestina (25.10.1922), Chiaroni Rachele (11.1.27),

Chiaroni Donato (5.10.29) e Brambani Irma (6.7.1887) vendono a Brambani Giovanni (23.9.1910) immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni con:

mapp.3403/3 are p.f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.5.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo -

approvazione di progetto divisionale tra Brambani Giovanni (23.9.1910), Brambani Maria (8.9.1903), Brambani Anna (9.4.1916) e Brambani Elena (27.9.1918).

Vengono assegnati a Brambani Giovanni (23.9.1910), per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni con:

mapp.3403/1 are 00.10

mapp.3403/2 are 00.00

mapp.3403/6 are 00.00

mapp.5850/2 are 00.00

mapp.5600 are 00.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valorer complessivo di L.150.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8212/6320 (4.6.84)

Successione di Brambani Giovanni (23.9.1910,m.25.9.83) denuncia nr.9 vol.595 U.R. di Menaggio devoluta per legge a favore di

Brambani Giuseppe (24.4.48) e Brambani Maria Gianna (25.6.55) per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

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

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni con:

mapp.3403/1

mapp.3403/2

mapp.3403/3

mapp.3403/4

mapp.3403/5

mapp.2850/2 (deve essere invece mapp.5850/2)

mapp.5600

OSSERVAZIONI: Si precisa che non risultano denunciati i

mapp.3403/6 e mapp.345

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di Brambani Giovanni (23.9.1910,m.25.9.83) non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.24295/15197 (6.7.2006)

Atto in data 14.6.2006 rep.50019/11280 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio con il quale - in primo luogo - Brambani Giuseppe (24.4.48) - bene personale - e Brambani Maria Gianna (25.6.55) - libera di stato - donano a Brambani Flavio (2.5.77) - celibe - immobili siti in GERMASINO e precisamente:

.porzioni di fabbricato rurale distinte al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.3403/1 are 00.00 f.r.
mapp.3403/2 are 00.00 f.r.
mapp.3403/3 are 00.00 f.r.
mapp.3403/4 are 00.00 f.r.
mapp.3403/5 are 00.00 f.r.
mapp.3403/6 are 00.00 f.r.
mapp.5850/2 are 00.00 f.r.
mapp.5600 are 00.00 f.r.

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio.

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

mapp.345 are 01.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di €6.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **522 del 04.05.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 04/05/2006

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **16/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN SANATORIA ALLA DIA PROT. 522 DEL 4.5.2006 E COMPLETAMENTO OPERE, presentata il 01/08/2015 con il n. 9914 di protocollo, rilasciata il 05/02/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona AU - Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 17 AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

Principale: – Residenziale Complementare o accessoria o compatibile: commerciale, negozio di vicinato, turistico ricettivo, pubblici esercizi e terziario. – artigianato di servizio.

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice o convenzionato.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere superiore a 0,90 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere compresa tra 0,51 e 0,90 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 250.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere minore di 0,50 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 300.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m 5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

d. Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme e non

utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,90 mc/mq. H Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

5. Norme particolari.

Nell' ambito **PCC_1**, individuato nella tavola di progetto 1Cc, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte del soggetto attuativo da contenersi in un atto concertativo (Convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo):

- Cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per la realizzazione di un nuovo tratto di strada, con calibro minimo di m 5, come indicato nella tavola 1Cc . tavola di progetto;
- Realizzazione a carico dei soggetti richiedenti del tratto di strada antistante le singole proprietà e delle relative opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- L'attuazione del Permesso di Costruire e dei relativi obblighi sopra riportati, potrà essere consentita per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino le opere pubbliche nel loro complesso.

Nell' ambito **PCC_2** individuato nella tavola di progetto 1Cc, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte del soggetto attuativo da contenersi in un atto concertativo (Convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo):

- Cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per la realizzazione di un nuovo tratto di strada, con calibro minimo di m 5, come indicato nella tavola 1Cc . tavola di progetto;
- Realizzazione a carico dei soggetti richiedenti del completamento del tratto stradale collegamento tra la strada provinciale e la proprietà e delle relative opere di urbanizzazione primaria.
- Completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non eseguite relative al PL approvato con delibera del C.C. n° 15 dell'11/10/2002. - I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi per l'utilizzazione edificatoria del suolo, sono quelli del pregresso PL approvato con delibera del C.C. n° 15 dell'11/10/2002 - Standard qualitativo: è a carico dei soggetti richiedenti la cessione al Comune di aree o monetizzazione di mq 800 o esecuzione di opere di urbanizzazione, ex art. 46 comma 1 lettera b della l.r.12/2005 per un importo pari al costo della monetizzazione a scelta dell'Amministrazione Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di immobile in costruzione, a lavori ultimati sarà necessario denunciare l'immobile al N.C.E.U.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GRAVEDONA VIA ALBAREDO SNC, FRAZIONE GERMASINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRAVEDONA Via Albaredo snc, frazione Germasino, della superficie commerciale di **165,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato al "rustico" non abitabile, posto nella frazione Germasino, disposto su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra. L'edificio si affaccia sulla via SP 45, che collega i comuni di Stazzona e Garzeno, gode di vista lago ed è situato in prossimità del centro storico della frazione di Germasino. L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione, non completate, di tre fabbricati rurali edificati in aderenza tra loro.

Completano la proprietà due appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3403 sub. 1 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 2 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 3 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 5 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 4 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5600 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe FABB RURALE, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 3403 sub. 6 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 1 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 2 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 5850 sub. 3 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PORZ DI FR, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 2856 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe INCOLT PROD, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gravedona, Dongio,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, Parco della Valle Albano.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le opere di ristrutturazione iniziate nel 2006 e successivamente interrotte consistono in:

- realizzazione murature perimetrali in laterizio;
- realizzazione dei solai in laterizio
- formazione dei balconi in cls;
- realizzazione delle tetto a falde in legno con manto di copertura in tegole NON COMPLETATO.

L'edificio risulta pertanto in stato di abbandono da parecchio tempo.

Nel 2016 è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria alla DIA del 2006 e completamento delle opere. Alla data del sopralluogo si rileva che l'immobile non risulta ultimato.

Dalla visione delle tavole di progetto del permesso di costruire n. 16/15 l'unità immobiliare, una volta ultimata, risulterebbe essere così composta:

- al piano terra (h. 2,70 di progetto) - cucina/soggiorno con balcone e area verde, disimpegno e bagno (circa 65 mq lordi);
- al piano primo (h. 2.70 di progetto) - due camere con balcone, cabina armadio, disimpegno e bagno (circa 65 mq lordi);
- al piano seminterrato (h. 2.85 di progetto) - ingresso, due locali accessori e cantina (circa 65 mq lordi);

Essendo scaduti i termini di validità del permesso di costruire n. 16/15 del 05/02/2016 sarà necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia per il completamento dei seguenti lavori:

- *realizzazione dei tavolati interni;*
- *scale interne di collegamento tra i vari piani;*
- *realizzazione di tutti gli impianti con relative opere murarie;*
- *sottofondi e massetti;*
- *opere di coibentazione ed impermeabilizzazione;*
- *soglie e davanzali;*
- *formazione di intonaci interni ed esterni e successiva imbiancatura;*
- *pavimentazioni interne ed esterne;*
- *serramenti esterni ed interni;*
- *parapetti per i balconi;*
- *opere di lattoneria;*
- *opere di recinzione;*

- ogni quant'altra opera necessaria ad eventuale risanamento conseguente alla condizione di lungo abbandono.

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica del permesso di costruire l'immobile ha una consistenza volumetrica pari a circa mc. 585 ed una superficie lorda totale di circa 195 mq.

Completano la proprietà i seguenti terreni:

- mapp. 2856 (mq 30) area verde di pertinenza con accesso dal locale cucina/soggiorno del piano terra;
- mapp. 3407 (mq 10) aiuola posta a est del tratto pedonale di via Albaredo, che confina il mapp. 2856;
- mapp. 345 (mq 140) terreno adibito a orto raggiungibile percorrendo il tratto pedonale di via Albaredo in direzione nord-est.

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 pT e P1	130,00	x	100 %	=	130,00
Locali accessori al piano seminterrato	65,00	x	50 %	=	32,50
Area verde	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	225,00				165,50

ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3407 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AIUOLA	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 345 (catasto terreni), sezione urbana GERMASINO, qualita/classe PRATO, superficie 140, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO ADIBITO AD ORTO	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale dell'immobile la stima è redatta sulla base dei dati di progetto reperiti durante l'accesso presso l'Ufficio Tecnico e l'esame delle pratiche edilizie. La stima pur riportando le superfici, solo titolo indicativo, è da intendersi a corpo e tiene conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finiture e della vetustà dell'immobile al momento del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo sintetico comparativo, sulla base di fonti dirette ed indirette ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti quegli elementi reperiti durante il sopralluogo e gli accertamenti effettuati. Pur riportando le superfici dei beni la stima è da intendersi a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Gravedona ed Uniti, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

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	165,50	150,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

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: **€. 110.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.500,00**

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: **€. 93.500,00**

data 16/12/2024

il tecnico incaricato
p. i. ed. Rossana Ronchetti