



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 122/2022 - 195/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:  
Avv. Barbara Bossi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Natale Pontiggia**

CF:PNTNTL66E15E507Q  
con studio in ERBA (CO) Via Chiesa Molinari 13  
telefono: 031611908  
email: [natalepontiggia@gmail.com](mailto:natalepontiggia@gmail.com)  
PEC: [natalemaria.pontiggia@ingpec.eu](mailto:natalemaria.pontiggia@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122-195/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **1.146,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare [REDACTED]  
[REDACTED]” sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato “principale” avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato “accessorio deposito” formato da un solo piano fuori terra, anch'esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all'accessorio “Lavanderia” Questo fabbricato costituisce il corpo D

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e l'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l'alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all'interno dell'area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell'antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED]  
(vedasi contratto di cui all'allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in



data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l'immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell'ultima gestione dell'attività di casa di riposo, oltretutto da un cumulo di rifiuti vari depositati in un'area esterna tra il cancello carraio e l'ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l'area di pertinenza, giardino viali e piazzale d'ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l'area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell'area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d'intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel mese di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

Il corpo A è costituito dal piano interrato, terra, primo e secondo del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.1, avente destinazione d'uso D/2 (alberghi, case di riposo, pensionati per anziani).

Alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

L'ingresso principale alla palazzina avviene dal fronte nord, in prossimità dell'accesso carraio alla proprietà.

Vi sono inoltre un accesso di servizio alle cucine sul fronte ovest ed un accesso alla veranda del lato sud; una scala esterna antincendio posta sul prospetto sud della palazzina, costituisce via di fuga/accesso ai piani superiori.

La fruizione dei piani è possibile anche tramite scala interna e ascensore, che collegano tutti i piani, compreso il terzo sottotetto, avente destinazione d'uso urbanistica residenziale, di cui al corpo B.

#### Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2588 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3255, derivante da Tipo mappale del 07-12-1987 pratica n°CO0208843 in atti dal 11-10-2004 (n.116921/1987)
- foglio 20 particella 2588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 20.350,00 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127395 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)

Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.

Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati ancora in ditta a [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**B**



**Appartamento** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare [REDACTED]  
[REDACTED] sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato "principale" avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato "accessorio lavanderia / centrale termica" composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato "accessorio deposito" formato da un solo piano fuori terra, anch'esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all'accessorio "Lavanderia" Questo fabbricato costituisce il corpo D

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e l'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l'alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all'interno dell'area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell'antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED] (vedasi contratto di cui all'allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l'immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell'ultima gestione dell'attività di casa di riposo, oltretutto da un cumulo di rifiuti vari depositati in un'area esterna tra il cancello carraio e l'ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l'area di pertinenza, giardino viali e piazzale d'ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l'area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell'area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d'intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel



mezzo di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

L'ingresso principale alla palazzina avviene dal fronte nord, in prossimità dell'accesso carraio alla proprietà.

La fruizione dei piani è possibile anche tramite scala interna e ascensore, che collegano tutti i piani, compreso il terzo sottotetto, avente destinazione d'uso urbanistica residenziale, di cui al corpo B.

Il corpo B è costituito dal piano terzo-sottotetto del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.2, avente destinazione d'uso catastale A/3 (residenziale – abitazione di tipo economico).

Si evidenzia che la destinazione d'uso licenziata dal condono edilizio è residenziale, mentre alla data dei sopralluoghi le camere erano attrezzate come quelle ai piani inferiori per ospitare gli anziani in degenza.

Quindi alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

Il corpo B al piano terzo è composto da sei locali adibiti a camere, cinque bagni con relativi disimpegni, corridoio centrale, vano sala macchine per ascensore e vano ascensore, porzione di sottotetto al piano non accessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2588 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: via Lunate n°16, piano: 3° sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127396 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)  
Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.  
Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati risulta ancora in ditta a [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**C**

**Accessorio lavanderia/centrale termica** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **69,40** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare [REDACTED] sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e



piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato “principale” avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato “accessorio deposito” formato da un solo piano fuori terra, anch'esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all'accessorio “Lavanderia” Questo fabbricato costituisce il corpo D

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e l'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l'alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all'interno dell'area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell'antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED] (vedasi contratto di cui all'allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l'immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell'ultima gestione dell'attività di casa di riposo, oltreché da un cumulo di rifiuti vari depositati in un'area esterna tra il cancello carraio e l'ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l'area di pertinenza, giardino viali e piazzale d'ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l'area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell'area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d'intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel mese di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

Il corpo C è costituito dal fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate.

L'immobile di cui al corpo C è composto da due piani fuori terra.

Al piano terra è presente il vano centrale termica con accesso diretto dall'esterno, il vano scala che conduce al piano primo, ed un portico.

Al piano primo è presente un unico vano lavanderia con uscita sul terrazzo, la cui



impronta è la medesima del portico sottostante.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 20.350,00 Euro, indirizzo catastale: via Lunate n°16, piano: piani T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127395 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)

Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.

Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati ancora in ditta a [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**D**

**Deposito senza titolo abilitativo da demolire** a CANZO via Lunate 16 per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo D è costituito dal fabbricato “deposito” ubicato ad ovest dell’accessorio “Lavanderia”, sul confine con via Lunate.

L’immobile è composto da un piano fuori terra ed ha un’impronta di circa 35 mq.

Il manufatto è suddiviso in due locali con due accessi esterni separati.

Ha struttura in muratura di blocchi in calcestruzzo, intonacata e tinteggiata sulle pareti esterne; la copertura ha struttura in legno con sovrastanti onduline e tegole in coppi.

Non sono presenti impianti all’interno dei vani.

Si segnala che l’immobile risulta privo di titoli abilitativi e non è stato accatastato.

Non essendo possibile operare una sanatoria con pratiche edilizie, si dovrà provvedere alla sua demolizione/rimozione. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

Identificazione catastale:

- L’immobile privo di alcun titolo abilitativo non risulta accatastato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.300,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 912.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 775.208,50
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il compendio immobiliare risulta libero dalla data del 18-07-2024 (data di riconsegna delle chiavi dell'immobile in locazione al Custode Giudiziario) in seguito al provvedimento di rilascio Tribunale di Como, RGC 1311/24 del 21-05-2024.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTESTAZIONE DEL TECNICO VISURISTA NOMINATO DAL G.E.

(Vedasi allegato n°06 per il documento completo)

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **LECCO** - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **LECCO** e Servizi Catastali di **COMO**, riguardante immobili siti in **CANZO** in Via Lunate nr.16 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.116921 in data 7.12.87, al fg.9 (logico) fg.20 (reale) con:

**mapp.2588 are 32.55 ente urbano**

**che comprende mapp.2588, mapp.4161 (ex parte mapp.2589), mapp.3927 (ex mapp.867/a), mapp.3082 e mapp.4190 (ex mapp.2673/b)]**

sul quale insiste complesso immobiliare ad uso casa di riposo denominato [REDACTED] composto da un fabbricato principale costituito da piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, e fabbricato accessorio in corpo staccato costituito da piano terra e primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.63 del 14.11.95 (a variazione

del mapp.2588 già da scheda nr.224 del 30.12.87) e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

**mapp.2588/1 - PS1,T,1,2 - D/2 - €20.350,00**

**mapp.2588/2 - P3 - A/3 - cl.2 - v.10 - €. 877,98**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **07.11.2024** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]





(per quota 2/4 di piena proprietà)

(per quota 1/4 di piena proprietà)

(per quota 1/4 di piena proprietà)

#### GRAVAMI

##### ISC.5795/1035 (21.4.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 18.4.2011 rep.6214/4242 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di [REDACTED]

per €.740.000,00 di cui €.370.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui in premessa.

##### ISC.5619/852 (3.5.2016) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.4.2016 rep.3219 del Tribunale di Como a favore [REDACTED]

) per €.81.000,00 di cui €.74.908,08 di capitale.

Grava anche su immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

- per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3 - v.10

##### ISC.7770/1161 (13.6.2017) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 12.6.2017 rep.1714/3317 di Equitalia Servizi di riscossione spa/Roma a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA/ROMA e a carico di [REDACTED].

Grava su quota 1/4 di piena proprietà di immobili siti in CANZO e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

##### ISC.4518/617 (28.3.2019) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale in estensione dell'ISC.5619/852 del 3.5.2016 a favore [REDACTED]



per €.81.000,00 di cui €.74.908,08 di capitale.

Grava anche sulle quote ereditate in forza della successione di [REDACTED] degli immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

- per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3 - v.10

#### **ISC.15872/2358 (8.11.2019) - IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 6.11.2019 rep.2289/2019 del Tribunale di Como a favore DEUTSCHE BANK SPA/MILANO e a carico di [REDACTED]

per €.35.000,00 di cui €.22.374,06 di capitale.

Grava anche su immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

- per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3 - v.10

#### **TRA.8940/6288 (1.6.2022) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.4.2022 rep.2014 del Tribunale di Como a favore di INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di [REDACTED] - per quota 3/4 di piena proprietà (dovrebbe essere invece quota 2/4 di piena proprietà) - e [REDACTED] - per quota 1/4 di piena proprietà.

Grava su TUTTI i beni di cui in premessa.

#### **TRA.10170/7901 (2.7.2024) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 13.6.2024 rep.3128 del Tribunale di Como a favore di ORGANA SPV SRL/CONEGLIANO e a carico di [REDACTED].

Grava su quota 1/4 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui in premessa.

#### **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati ancora in ditta a [REDACTED] (7.12.39,m.1.6.2018) per quota 1/2 di piena proprietà;



**solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.**

#### **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 18/04/2011 a firma di Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense ai nn. rep. 6214/4242 di repertorio, iscritta il 21/04/2011 a Lecco ai nn. 5795/1035 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.740.000,00.

Importo capitale: €.370.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità grava su immobili siti in CANZO in Via Lunate nr.16 e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.116921 in data 7.12.87, al fg.9 (logico) fg.20 (reale) con: mapp.2588 are 32.55 ente urbano [che comprende mapp.2588, mapp.4161 (ex parte mapp.2589), mapp.3927 (ex mapp.867/a), mapp.3082 e mapp.4190 (ex mapp.2673/b)] sul quale insiste complesso immobiliare ad uso casa di riposo denominato "Villa Igea" composto da un fabbricato principale costituito da piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, e fabbricato accessorio in corpo staccato costituito da piano terra e primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.63 del 14.11.95 (a variazione del mapp.2588 già da scheda nr.224 del 30.12.87) e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – PS1,T,1,2 – D/2 – €.20.350,00 mapp.2588/2 – P3 – A/3 – cl.2 – v.10 - €. 877,98

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/05/2016 a Lecco ai nn. 5619/852, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.4.2016 rep.3219 del Tribunale di Como .

Importo ipoteca: €. 81.000,00 .

Importo capitale: €. 74.908,08 .

La formalità grava anche su immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente: - per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà – unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – D/2 mapp.2588/2 – A/3 – v.10

- ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/06/2017 a Lecco ai nn. 7770/1161 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale emessa



in data 12.6.2017 rep.1714/3317 di Equitalia Servizi di riscossione spa/Roma.

La formalità grava su quota 1/4 di piena proprietà di immobili siti in CANZO e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – D/2

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/03/2019 a Lecco ai nn. 4518/617 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale in estensione dell'ISC.5619/852 del 3.5.2016.

Importo ipoteca: €.81.000,00 .

Importo capitale: €.74.908,08 .

La formalità grava anche sulle quote ereditate in forza della successione di Caggiano Angiolina (7.12.39,m.1.6.2018) degli immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente: - per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà – .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – D/2 mapp.2588/2 – A/3 – v.10

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/11/2019 a Lecco ai nn. 15872/2358 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 6.11.2019 rep.2289/2019 del Tribunale di Como .

Importo ipoteca: €.35.000,00 .

Importo capitale: €.22.374,06 .

La formalità grava anche su immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente: - per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà – .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – D/2 mapp.2588/2 – A/3 – v.10

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

- Pignoramento, trascritta il 01/06/2022 a Lecco ai nn. 8940/6288 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 27.4.2022 rep.2014 del Tribunale di Como.

La formalità grava su immobili siti in CANZO in Via Lunate nr.16 e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.116921 in data 7.12.87, al fg.9 (logico) fg.20 (reale) con: mapp.2588 are 32.55 ente urbano [che comprende mapp.2588, mapp.4161 (ex parte mapp.2589), mapp.3927 (ex mapp.867/a), mapp.3082 e mapp.4190 (ex mapp.2673/b)] sul quale insiste complesso immobiliare ad uso casa di riposo denominato [REDACTED] composto da un fabbricato principale costituito da piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, e fabbricato accessorio in corpo staccato costituito da piano terra e primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.63 del 14.11.95 (a variazione del mapp.2588 già da scheda nr.224 del 30.12.87) e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 – PS1,T,1,2 – D/2 - €.20.350,00 mapp.2588/2 – P3 – A/3 – cl.2 – v.10 - €. 877,98.

Si evidenzia che il pignoramento notificato in data 27.4.2022 rep.2014 del Tribunale di Como a favore di INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di [REDACTED] – per quota 3/4 di piena proprietà (dovrebbe essere invece quota 2/4 di piena proprietà) - e [REDACTED] – per quota 1/4 di piena proprietà.

- Pignoramento, trascritta il 02/07/2024 a Lecco ai nn. 10170/7901 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 13.6.2024 rep.3128 del Tribunale di Como.



La formalità grava su quota 1/4 di piena proprietà su immobili siti in CANZO in Via Lunate nr.16 e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.116921 in data 7.12.87, al fg.9 (logico) fg.20 (reale) con: mapp.2588 are 32.55 ente urbano [che comprende mapp.2588, mapp.4161 (ex parte mapp.2589), mapp.3927 (ex mapp.867/a), mapp.3082 e mapp.4190 (ex mapp.2673/b)] sul quale insiste complesso immobiliare ad uso casa di riposo denominato "Villa Igea" composto da un fabbricato principale costituito da piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, e fabbricato accessorio in corpo staccato costituito da piano terra e primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.63 del 14.11.95 (a variazione del mapp.2588 già da scheda nr.224 del 30.12.87) e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con: mapp.2588/1 - PS1,T,1,2 - D/2 - €20.350,00 mapp.2588/2 - P3 - A/3 - cl.2 - v.10 - € 877,98

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:

ATTESTAZIONE DEL TECNICO VISURISTA NOMINATO DAL G.E.

(Vedasi allegato n°06 per il documento completo)

Da ispezione ipotecaria e catastale ultravventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **LECCO** - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **LECCO** e Servizi Catastali di **COMO**, riguardante immobili siti in **CANZO** in Via Lunate nr.16 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.116921 in data 7.12.87, al fg.9 (logico) fg.20 (reale) con:

**mapp.2588 are 32.55 ente urbano**

**che comprende mapp.2588, mapp.4161 (ex parte mapp.2589), mapp.3927 (ex mapp.867/a), mapp.3082 e mapp.4190 (ex mapp.2673/b)]**

sul quale insiste complesso immobiliare ad uso casa di riposo denominato [REDACTED] composto da un fabbricato principale costituito da piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, e fabbricato accessorio in corpo staccato costituito da piano terra e primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.63 del 14.11.95 (a variazione

del mapp.2588 già da scheda nr.224 del 30.12.87) e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:



mapp.2588/1 - PS1,T,1,2 - D/2 -  
€ .20.350,00

mapp.2588/2 - P3 - A/3 - cl.2 - v.10 - €.  
877,98

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei  
registri immobiliari del **07.11.2024** per trascrizioni,  
iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]  
(per quota 2/4 di piena proprietà)

[REDACTED]  
(per quota 1/4 di piena proprietà)

[REDACTED]  
(per quota 1/4 di piena proprietà)

#### PROVENIENZA

##### TRA.4519/3743 (18.7.70)

Atto in data 30.6.70 rep.29719/6106 Notaio Furio Giazzi  
di Erba con il quale [REDACTED]

[REDACTED] vendono a [REDACTED]

immobili siti in CANZO e precisamente:

.casa a due piani fuori terra con annessi terreno ad uso  
giardino e orto e piccolo fabbricato rustico; il tutto  
censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588 - PT,1,S1 - A/7 - cl.2 - v.9

e distinto al Catasto Terreni con:

mapp.2589 are 19.50 (poi suddiviso in mapp.4161 e  
mapp.4162)

mapp.867/a are 06.70 (poi sostituito con il mapp.3927)

mapp.3082 are 00.80

mapp.2673/b are 00.40 f.a.u. (poi sostituito con il  
mapp.4190)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue:

- gli acquirenti si impegnano ad abbandonare una  
striscia di terreno lungo la coerenza di nord e in  
confine con i mapp.3223, mapp.3222, mapp.870, mapp.868,  
mapp.1889, mapp.3284, mapp.3283 e mapp.4025, e fino alla  
stessa coerenza con il mapp.4025, che è già in uso come  
strada e delimitata con la proprietà compravenduta da  
muro di recinzione; precisando che su detta strada hanno  
diritto di passo carraio e pedonale i venditori, gli  
acquirenti e i terzi confinanti. Le spese di  
manutenzione della strada saranno a carico di tutti gli  
aventi diritto al passaggio in proporzione dei millesimi  
di terreno servito;

- lungo il confine di levante e tramontana con i



mapp.2673/a e mapp.867/b, gli acquirenti dovranno costruire a loro cura e spese, una recinzione costituita da muretto non più alto di cm.80 e non meno di cm.40 fuori terra e superiore rete metallica.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di trascrizione la vendita risulta essere stata effettuata per L.7.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.14288/9328 (18.8.2008)**

Successione di [REDACTED]  
denunciata in data 30.1.2008 nr.37 vol.2008 U.R. di Erba devoluta per legge e per rinuncia del coniuge [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto emesso in data 17.11.2007 rep.455/b/2007 del Tribunale di Como Sez. Erba ivi reg. in data 20.11.2007 al nr.427 serie IV, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3

**TRA.6516/4115 (17.4.2008)**

Atto in data 14.4.2008 rep.11543/5089 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]  
a favore di [REDACTED]

[REDACTED], relativamente unicamente al mapp.2588/1 di Catasto Fabbricati e mapp.2588 di Catasto Terreni; pertanto solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione verrà ritrascritta la presente formalità indicando anche il mapp.2588/2.

AVVERTENZA: Si precisa che [REDACTED]  
è deceduta in data 1.6.2018 e che la denuncia di successione non risulta registrata, volturata e trascritta.

**TRA.6917/5084 (3.5.2021)**

Verbale di udienza in data 3.7.2019 cron.2194 V.G.1460/2019 del Tribunale di Como a seguito di ricorso ex artt.481 c.c. e 749 c.p.c. portante accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED]  
(7.12.39,m.1.6.2018) a favore di [REDACTED]  
(17.10.63), mentre [REDACTED] dichiara di avere rinunciato all'eredità.

Vengono indicati, per quota 1/2 di piena proprietà a



**favore di** [REDACTED] immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3 - v.10

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

mapp.2588 are 32.55 ente urbano

**TRA.8859/6696 (13.6.2023)**

Atto in data 14.1.2020 cron.651/2020 r.g.74/2020 del Tribunale di Como portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] (7.12.39,m.1.6.2018) e a favore di [REDACTED] (17.5.2003), da parte dei genitori [REDACTED] (14.1.72) [REDACTED] esercenti la responsabilità genitoriale sulla figlia minore, giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del Tribunale di Como nr.3003/2019 v.g. del 24.10.2019.

**AVVERTENZA:** Si precisa che non risulta trascritto verbale di inventario di eredità beneficiata in data 28.4.2022 rep.1917/2022 V.G.374/2022 del Tribunale di Como, in morte di [REDACTED] (7.12.39,m.1.6.2018) con l'intervento di [REDACTED] (17.10.63) e [REDACTED] le quali dichiarano tra le attività di proprietà della de cuius anche quota 1/2 di piena proprietà di immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mapp.2588/1 - PS1,T,1,2 - D/2

mapp.2588/2 - P3 - A/3 - cl.2 - v.10

**TRA.18237/13836 (1.12.2023)**

Atto in data 14.1.2020 cron.651/2020 R.G.74/2020 del Tribunale di Como portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] (7.12.39,m.1.6.2018) e a favore di [REDACTED] (17.5.2003), da parte dei genitori [REDACTED] (14.1.72) e [REDACTED] esercenti la responsabilità genitoriale sulla figlia minore, giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del Tribunale di Como nr.3003/2019 v.g. del 24.10.2019.

Vengono indicati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in CANZO Via Lunate nr.16 e precisamente:

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

mapp.2588 are 32.55 ente urbano





.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.20  
(reale) con:

mapp.2588/1 - D/2

mapp.2588/2 - A/3 - v.10

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata **N. C.I.L.A. N°1562**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Messa in sicurezza porzione di muro di confine dell'immobile [REDACTED] sito in Canzo via Lunate 16, prospiciente pubblica strada, presentata il 15/07/2024 con il n. prot. 8139 .  
Data fine lavori 02-08-2024 con Comunicazione Fine Lavori depositata il 06-08-2024 prot. n°8961.

Licenza edilizia **N. L.E. n°300**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione, ampliamento e sopralzo di casa esistente; trasformazione da abitazione unifamiliare ad albergo di 4° categoria, presentata il 01/08/1970 con il n. protocollo 3183 , rilasciata il 05/10/1970, agibilità del 02/07/1971 con il n. 61 di protocollo

Licenza edilizia **N. L.E. n°487/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento al piano terreno della Villa Igea per sala da pranzo, presentata il 14/12/1972 con il n.4847 di protocollo, rilasciata il 19/12/1972, agibilità del 31/07/1975

Licenza edilizia **N. L.E. n°613/20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento a progetto di variante già approvato in data n°26-12-1972, presentata il 17/04/1974 con il n. 1499 di protocollo, rilasciata il 21/08/1974, agibilità del 31/07/1975 con il n. 177 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. A.E. n°1342/28**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione scala esterna sul fabbricato principale e modifica locale caldaia nel fabbricato accessorio, presentata il 24/05/1982 con il n. 2228 di protocollo, rilasciata il 07/06/1982

Condono Edilizio **N. Condono Edilizio n°144/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di abuso compiuto mediante la realizzazione di una veranda con aumento di superficie alberghiera., presentata il 30/09/1986 con il n. 5033 di protocollo, rilasciata il 13/10/1989

Pratica Edilizia volta all'ottenimento di Concessione Edilizia **N. C.E. n°2320**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di prolungamento vano corsa ascensore al piano sottotetto non abitabile, presentata il 10/02/1995 con il n. 972 di protocollo, rilasciata il 28/03/1995

Condono Edilizio **N. Condono Edilizio n°22/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopralzo tetto in variante alla Licenza Edilizia n°300/89 del 05-10-1970 e cambio di destinazione d'uso del sottotetto da ripostiglio a destinazione residenziale, presentata il 01/03/1995 con il n. 1358 di protocollo, rilasciata il 05/02/1996

**Pratiche edilizie presentate nel 2018.**



Si segnala che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA prot. 5386 del 17-05-2018
- CILA prot. 5387 del 17-05-2018
- P.d.C. prot. 5388 del 17-05-2018
- Comunicazione manutenzione ordinaria prot. 5389 del 17-05-2018
- Comunicazione manutenzione straordinaria prot. 5390 del 17-05-2018

Dette pratiche sono state dichiarate decadute dal Comune di Canzo con comunicazione prot. 6871 del 19-06-2019.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico vigente è il PGT - piano di governo del territorio.

Vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n°16 del 22-06-2013.

L'immobile ricade in zona regolata dal Piano dei Servizi come Attrezzatura privata ad uso pubblico..

Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi allegato n°05..

Con Delibera del Consiglio Comunale n°45 del 23-12-2019, è stata approvata la terza variante al PGT.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo di fabbrica accessorio "deposito".

Di detto immobile non esiste alcun titolo abilitativo edilizio o catastale. Si stima la sua edificazione (come confermato dall'esecutato) tra il 1990 ed il 1994.

Non è possibile sanare l'immobile, poiché non è possibile verificare la doppia conformità all'epoca della sua realizzazione.

Infatti in quei anni era vigente il PRUG 1984 che definiva "Zona omogenea A1" il sedime dell'accessorio. I parametri edificatori attribuiti dal PRUG 1984 a detta zona, non consentivano l'incremento di volumetria costruibile sul lotto oltre quella già esistente.

Quindi non essendo possibile sanare l'accessorio "deposito" si dovrà provvedere alla sua demolizione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi ed oneri di demolizione accessorio: € 7.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub 2, al piano terzo sottotetto si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, ma soprattutto una differente altezza interna dei locali rispetto a quanto rappresentato nel Condono Edilizio n°22/1995 del 05-02-1996.

Si evidenzia inoltre che la destinazione d'uso licenziata dal condono edilizio era residenziale, mentre alla data dei sopralluoghi le camere erano attrezzate come quelle ai piani inferiori per ospitare gli



anziani in degenza.

Con l'attuale conformazione dei vani, non sarebbe possibile presentare sanatoria ottenendo l'agibilità con presenza continuativa di persone.

Quindi si potrà presentare una pratica edilizia in sanatoria per legittimare lo stato si "SNR" superficie non residenziale dei vani al piano terzo sottotetto. (normativa di riferimento: Condono Edilizio n°22/1995 del 05-02-1996)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Sanzione: €1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub 1, ai piani terra 1° e 2° si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica aperture sui prospetti ed una differente altezza interna dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria e pratica paesaggistica postuma.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Predisposizione e presentazione pratica edilizia e paesaggistica in sanatoria: €6.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Del fabbricato accessorio "Lavanderia", anch'esso contenuto nella scheda catastale di cui alla particella 2588 sub 1, non è presente, presso gli archivi del Comune di Canzo, il titolo abilitativo originario. E' presente nelle pratiche edilizie n°300/1970 e n°487/1972, riportato come planivolumetrico di un rustico accessorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione computata come doppio degli oneri primari, secondari e di costo di costruzione.: €14.000,00
- Predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria e di pratica paesaggistica postuma.: €3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub 1, ai piani terra 1° e 2° si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica aperture sui prospetti ed una differente altezza interna dei locali. (normativa di riferimento: Scheda catastale n°63 del 14-11-1995)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata e pratica tipo mappale per rettifica sagoma fabbricato.

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



Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di nuova scheda catastale: €3.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Del fabbricato accessorio "Lavanderia", anch'esso contenuto nella scheda catastale di cui alla particella 2588 sub 1, si è rilevata una differente conformazione dell'edificio e diversa altezza interna dei vani, rispetto a quanto indicato nella scheda catastale n°63 del 14-11-1995. (normativa di riferimento: scheda catastale n°63 del 14-11-1995)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e presentazione di nuova scheda catastale: €1.000,00

BENI IN CANZO VIA LUNATE 16

## CASA DI RIPOSO/ALBERGO PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

DI CUI AL PUNTO A

**Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **1.146,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare

sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato "principale" avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato "accessorio lavanderia / centrale termica" composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.



- Il fabbricato “accessorio deposito” formato da un solo piano fuori terra, anch’esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all’accessorio “Lavanderia” Questo fabbricato costituisce il corpo D

L’immobile è ubicato in pieno centro storico e l’accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l’alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all’interno dell’area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell’antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED] (vedasi contratto di cui all’allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell’immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l’immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell’ultima gestione dell’attività di casa di riposo, oltreché da un cumulo di rifiuti vari depositati in un’area esterna tra il cancello carraio e l’ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l’area di pertinenza, giardino viali e piazzale d’ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l’area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell’area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d’intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel mese di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

Il corpo A è costituito dal piano interrato, terra, primo e secondo del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.1 , avente destinazione d’uso D/2 (alberghi, case di riposo, pensionati per anziani).

Alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

L’ingresso principale alla palazzina avviene dal fronte nord, in prossimità dell’accesso carraio alla proprietà.

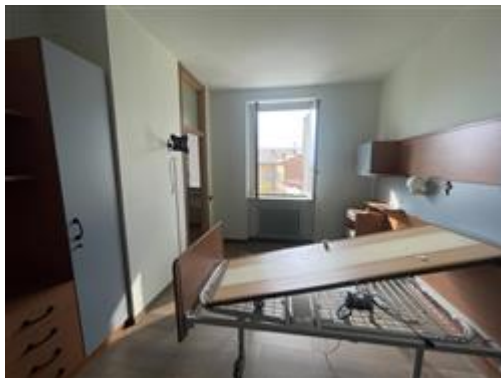
Vi sono inoltre un accesso di servizio alle cucine sul fronte ovest ed un accesso alla veranda del lato sud; una scala esterna antincendio posta sul prospetto sud della palazzina, costituisce via di fuga/accesso ai piani superiori.

La fruizione dei piani è possibile anche tramite scala interna e ascensore, che collegano tutti i piani, compreso il terzo sottotetto, avente destinazione d’uso urbanistica residenziale, di cui al corpo B.

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 2588 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3255, derivante da Tipo mappale del 07-12-1987 pratica n°CO0208843 in atti dal 11-10-2004 (n.116921/1987)
- foglio 20 particella 2588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 20.350,00 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127395 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)  
Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.  
Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati ancora in ditta a [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale

Il più importante centro limitrofo è Como (22 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI



municipio

farmacie

buono 

negozi al dettaglio

buono 

COLLEGAMENTI

buono 



ferrovia distante 800 m

buono 

autobus distante 900 m

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare   
 sito in Canzo, via Lunate n°16.

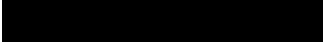
L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato “principale” avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato “accessorio deposito” formato da un solo piano fuori terra, anch'esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all'accessorio “Lavanderia” Questo fabbricato costituisce il corpo D

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e l'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l'alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all'interno dell'area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell'antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla   
(vedasi contratto di cui all'allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24 (di cui all'allegato n°00), il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l'immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell'ultima gestione dell'attività di casa di riposo, oltreché da un cumulo di rifiuti vari depositati in un'area esterna tra il cancello carraio e l'ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l'area di pertinenza, giardino viali e piazzale d'ingresso, che gli interni degli



edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l'area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Il corpo A è costituito dal piano interrato, terra, primo e secondo del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.1 , avente destinazione d'uso D/2 (alberghi, case di riposo, pensionati per anziani).

Alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

L'ingresso principale alla palazzina avviene dal fronte nord, in prossimità dell'accesso carraio alla proprietà.

Vi sono inoltre un accesso di servizio alle cucine sul fronte ovest ed un accesso alla veranda del lato sud; una scala esterna antincendio posta sul prospetto sud della palazzina, costituisce via di fuga/accesso ai piani superiori.

La fruizione dei piani è possibile anche tramite scala interna e ascensore, che collegano tutti i piani, compreso il terzo sottotetto, avente destinazione d'uso urbanistica residenziale, di cui al corpo B.

### Piano terra

Il piano terreno risulta composto da un ingresso, vano scala, due bagni con relativi antibagno in fase di realizzazione, due sale da pranzo, una sala soggiorno, una veranda ed i locali adibiti a cucine / dispensa.

L'altezza netta interna dei vani al piano terra, varia da 290 cm a 360 cm (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

Le pavimentazioni dei locali, in parte in pietra naturale ed in parte in piastrelle in ceramica, si sviluppano su differenti tipologie.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; fanno eccezione le cucine ed i bagni, i quali presentano un parziale rivestimento in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni al piano terra sono in parte con telaio in alluminio ed in parte con telaio in legno, entrambi con doppio vetro. Alcune finestre, tra quelle con telaio in alluminio, hanno persiane oscuranti anch'esse in alluminio pre-verniciato.

I serramenti interni sono in parte in ferro e vetro ed in parte in legno.

L'impianto di riscaldamento per tutta la palazzina è costituito da una centrale termica per la produzione di acqua calda per riscaldamento e acqua calda sanitaria, posta nel fabbricato accessorio di cui al corpo C.

I terminali di erogazione/emissione dell'impianto di riscaldamento sono costituiti al piano terra da radiatori più due generatori di aria calda e da radiatori più ventilconvettori ai piani 1°, 2° e 3° sottotetto.

Si segnalano le seguenti anomalie al piano terra:

- nella sala soggiorno, ampi tratti di pannellature a controsoffitto, unitamente all'impianto d'illuminazione ad esse collegato sono crollate (vedasi documentazione fotografica di cui all'allegato n°20)





- due bagni con relativi antibagni ed un ulteriore vano adiacente, erano in fase di ultimazione, cioè completi di pavimentazioni e divisori intonacati, ma mancanti di sanitari e di radiatori, nonché di porte e serramenti.

- si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica di alcune aperture sui prospetti ed una differente altezza interna dei locali, rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

### Piano primo

Il piano primo è composto da nove camere con relativi bagni di pertinenza collegati, corridoio centrale, vano di accesso al terrazzo, terrazzo, balcone con accesso alla scala antincendio.

L'altezza netta interna dei vani al piano primo, varia da 315 cm a 335 cm (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

Le pavimentazioni del corridoio e delle camere è in perquet laminato prefinito, mentre nei bagni le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti del corridoio e delle camere sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre quelle dei bagni sono parziale rivestite in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni al piano primo sono con telaio in alluminio e doppio vetro e sistema oscurante costituito da persiane anch'esse in alluminio pre-verniciato.

I serramenti interni sono in legno.

Come descritto per il piano terra, la produzione dell'acqua calda per riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, è preposta alla centrale termica situata nel fabbricato accessorio di cui al corpo C.

I terminali di erogazione/emissione dell'impianto di riscaldamento sono costituiti al piano primo da radiatori e ventilconvettori.

Si segnalano le seguenti anomalie al piano primo:

- in un bagno risultano stati asportati alcuni elementi sanitari

- si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica di alcune aperture sui prospetti ed una differente altezza interna dei locali, rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

In generale i vani si presentano in un discreto stato di manutenzione.

### Piano secondo

Il piano secondo è composto da dieci camere con relativi bagni di pertinenza collegati, corridoio centrale, balcone con accesso alla scala antincendio.

L'altezza netta interna dei vani al piano secondo, varia da 270 cm a 300 cm (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).



Le pavimentazioni del corridoio e delle camere è in perquet laminato prefinito, mentre nei bagni le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti del corridoio e delle camere sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre quelle dei bagni sono parziale rivestite in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni al piano primo sono con telaio in alluminio e doppio vetro e sistema oscurante costituito da persiane anch'esse in alluminio pre-verniciato.

I serramenti interni sono in legno.

Come descritto per il piano terra, la produzione dell'acqua calda per riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, è preposta alla centrale termica situata nel fabbricato accessorio di cui al corpo C.

I terminali di erogazione/emissione dell'impianto di riscaldamento sono costituiti al piano primo da radiatori e ventilconvettori.

Si segnalano le seguenti anomalie al piano primo:

- in un bagno risultano essere stati asportati alcuni elementi sanitari,
- in un bagno non sono stati installati i sanitari e il radiatore,
- si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica di alcune aperture sui prospetti ed una differente altezza interna dei locali, rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

In generale i vani si presentano in un discreto stato di manutenzione.

### Piano interrato

Al piano interrato è presente una cantina con pareti al rustico e pavimentazione in liscia di cemento Sono presenti due finestre su bocche di lupo.

I vani cantina versano in uno stato di manutenzione mediocre.

#### 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
Casa di riposo/albergo per anziani particella 2588 sub.1 - piani T-1-2	1.014,00	x	100 %	=	1.014,00
Cantina particella 2588 sub.1 - piano interrato	48,00	x	25 %	=	12,00
Casa di riposo/albergo per anziani particella 2588 sub.1 Balconi - piani 1-2	22,00	x	30 %	=	6,60



Casa di riposo/albergo per anziani particella 2588 sub.1 - Terrazzo (sino a 20 mq) - piano 1°	20,00	x	25 %	=	5,00
Casa di riposo/albergo per anziani particella 2588 sub.1 - Terrazzo (oltre a 20 mq) - piano 1°	34,00	x	15 %	=	5,10
Giardino di proprietà (sino a 100 mq)	100,00	x	10 %	=	10,00
Giardino di proprietà (oltre a 100 mq)	3.110,00	x	3 %	=	93,30
<b>Totale:</b>	<b>4.348,00</b>				<b>1.146,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.146,00 x 750,00 = **859.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 859.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 859.500,00**

BENI IN CANZO VIA LUNATE 16

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare [REDACTED]  
[REDACTED] sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato "principale" avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto



del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.

- Il fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” composto di due piani fuori terra, ubicato nell’angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato “accessorio deposito” formato da un solo piano fuori terra, anch’esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all’accessorio “Lavanderia” Questo fabbricato costituisce il corpo D

L’immobile è ubicato in pieno centro storico e l’accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l’alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all’interno dell’area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.

La trasformazione dell’antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED] (vedasi contratto di cui all’allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell’immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l’immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell’ultima gestione dell’attività di casa di riposo, oltretutto da un cumulo di rifiuti vari depositati in un’area esterna tra il cancello carraio e l’ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l’area di pertinenza, giardino viali e piazzale d’ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l’area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell’area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d’intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel mese di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

L’ingresso principale alla palazzina avviene dal fronte nord, in prossimità dell’accesso carraio alla proprietà.

La fruizione dei piani è possibile anche tramite scala interna e ascensore, che collegano tutti i piani, compreso il terzo sottotetto, avente destinazione d’uso urbanistica residenziale, di cui al corpo B.

Il corpo B è costituito dal piano terzo-sottotetto del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.2 , avente destinazione d’uso catastale A/3 (residenziale – abitazione di tipo economico).

Si evidenzia che la destinazione d’uso licenziata dal condono edilizio è residenziale, mentre alla data dei sopralluoghi le camere erano attrezzate come quelle ai piani



inferiori per ospitare gli anziani in degenza.

Quindi alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

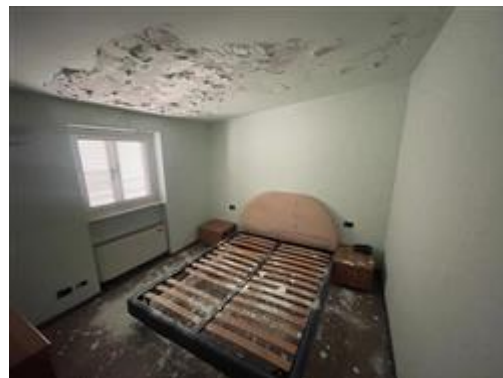
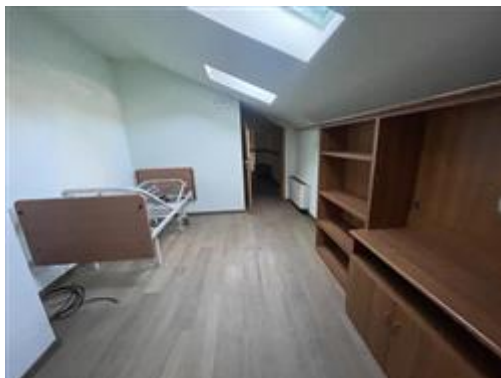
Il corpo B al piano terzo è composto da sei locali adibiti a camere, cinque bagni con relativi disimpegni, corridoio centrale, vano sala macchine per ascensore e vano ascensore, porzione di sottotetto al piano non accessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2588 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: via Lunate n°16, piano: 3° sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127396 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)

Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.

Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati risulta ancora in ditta a [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale

Il più importante centro limitrofo è Como (22 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio  
farmacie  
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 m  
autobus distante 900 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo B è costituito dal piano terzo-sottotetto del corpo di fabbrica principale di cui alla particella 2588 sub.2 , avente destinazione d’uso catastale A/3 (residenziale – abitazione di tipo economico).

Si evidenzia che la destinazione d'uso licenziata dal condono edilizio è residenziale, mentre alla data dei sopralluoghi le camere erano attrezzate come quelle ai piani inferiori per ospitare gli anziani in degenza.

Quindi alla data del sopralluogo, detto corpo risultava adibito a casa di riposo per anziani.

Il terzo piano è direttamente collegato ai piani inferiori, senza alcuna partizione o delimitazione, dalla scala interna della palazzina, che sbarca sul corridoio centrale che conduce alle camere.

L’accesso al piano terzo è garantito anche dall’ascensore della palazzina che serve anche i piani inferiori.

Il piano terzo, essendo un sottotetto, presenta il soffitto inclinato avente altezza variabile; inoltre alcune porzioni del corridoio e delle camere sono controsoffittate per il passaggio degli impianti, si da ridurne ulteriormente l’altezza utile interna.

Il piano terzo è composto da sei locali adibiti a camere, cinque bagni con relativi disimpegni, corridoio centrale, vano sala macchine per ascensore e vano ascensore, porzione di sottotetto al piano non accessibile.

L’altezza netta interna dei vani al piano terzo, varia da 140 cm a 270 cm (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

Le pavimentazioni del corridoio e delle camere è in parquet laminato prefinito,



mentre nei bagni le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti del corridoio e delle camere sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre quelle dei bagni sono parziale rivestite in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni al piano primo sono con telaio in alluminio e doppio vetro e sistema oscurante costituito da persiane anch'esse in alluminio pre-verniciato.

I serramenti interni sono in legno.

Come descritto per il piano terra, la produzione dell'acqua calda per riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, è preposta alla centrale termica situata nel fabbricato accessorio di cui al corpo C.

I terminali di erogazione/emissione dell'impianto di riscaldamento sono costituiti al piano primo da radiatori e ventilconvettori.

In generale i vani si presentano in un discreto stato di manutenzione, ad esclusione delle problematiche d'infiltrazioni sotto riportate.

Come mostrato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n°20, dal raffronto tra le fotografie effettuate durante i sopralluoghi del febbraio 2023 con quelle fatte nel dicembre 2024, si è potuto riscontrare che le problematiche d'infiltrazioni d'acqua / umidità dalla copertura sono aumentate.

Si segnalano le seguenti anomalie al piano terzo:

- in alcuni locali sono presenti infiltrazioni di umidità/acqua dalla copertura che hanno comportato il deterioramento del plafone.
- si è riscontrata una differente distribuzione interna dei muri a formazione dei vani, la modifica di alcune aperture sui prospetti e soprattutto una differente altezza interna dei locali, rispetto al condono edilizio n°22/1995, rilasciato il 05-02-1996 (si segnala quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).
- si è riscontrato inoltre che la destinazione d'uso licenziata dal condono edilizio era residenziale, mentre alla data dei sopralluoghi le camere erano attrezzate come quelle ai piani inferiori per ospitare gli anziani in degenza.

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 particella 2588 sub.1 - piano 3° sottotetto	170,00	x	50 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>85,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 750,00 = **€ 63.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.750,00**

BENI IN CANZO VIA LUNATE 16

## ACCESSORIO LAVANDERIA/CENTRALE TERMICA

DI CUI AL PUNTO C

**Accessorio lavanderia/centrale termica** a CANZO via Lunate 16, della superficie commerciale di **69,40** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare

sito in Canzo, via Lunate n°16.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su di un'area di terreno arredato e piantumato di circa 3210 mq, sul quale insistono tre fabbricati (vedasi tavola n°1 Schema individuazione corpi e fabbricati di cui all'allegato n°14):

- Il fabbricato "principale" avente una porzione di piano interrato, tre piani fuori terra ed un ulteriore piano sottotetto. I piani S1, T, 1° e 2° sono oggetto del corpo A, mentre il piano terzo sottotetto è oggetto del corpo B.
- Il fabbricato "accessorio lavanderia / centrale termica" composto di due piani fuori terra, ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate. Detto fabbricato costituisce il corpo C.
- Il fabbricato "accessorio deposito" formato da un solo piano fuori terra, anch'esso posizionato al confine con via Lunate, pochi metri ad ovest rispetto all'accessorio "Lavanderia" Questo fabbricato costituisce il corpo D

L'immobile è ubicato in pieno centro storico e l'accesso sia carraio che pedonale avviene direttamente da via Lunate, una strada a senso unico di piccolo calibro; un lungo tratto sud-est del giardino di proprietà confina con l'alveo del torrente Ravella.

La disponibilità di parcheggi all'interno dell'area di proprietà è limitata e nelle immediate vicinanze vi sono pochi parcheggi pubblici.





La trasformazione dell'antica villa residenziale in Casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti, avvenne con gli interventi edilizi effettuati nei primi anni settanta.

Il complesso immobiliare era locato dagli esecutati alla [REDACTED] (vedasi contratto di cui all'allegato n°13); in seguito al provvedimento di rilascio emesso dal Tribunale di Como in data 21-05-2024, RGC 1311/24, il conduttore in data 18-07-2024 ha riconsegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario.

Quindi alla data del sopralluogo 11-12-2024, l'immobile non risultava occupato né da persone, né da attività, ma soltanto dagli arredi e dalle attrezzature dell'ultima gestione dell'attività di casa di riposo, oltreché da un cumulo di rifiuti vari depositati in un'area esterna tra il cancello carraio e l'ingresso al corpo di fabbrica principale.

Sia l'area di pertinenza, giardino viali e piazzale d'ingresso, che gli interni degli edifici manifestavano lo stato di abbandono di qualche anno; l'area di pertinenza si presenta in uno stato di mediocre manutenzione.

Una porzione di muro di confine dell'area di pertinenza, prospiciente via Lunate, è stato oggetto d'intervento di messa in sicurezza. Dette opere sono state effettuate nel mese di luglio 2024, in forza di pratica C.I.L.A. n°1562.

Il corpo C è costituito dal fabbricato "accessorio lavanderia / centrale termica" ubicato nell'angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate.

L'immobile di cui al corpo C è composto da due piani fuori terra.

Al piano terra è presente il vano centrale termica con acceso diretto dall'esterno, il vano scala che conduce al piano primo, ed un portico.

Al piano primo è presente un unico vano lavanderia con uscita sul terrazzo, la cui impronta è la medesima del portico sottostante.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 20.350,00 Euro, indirizzo catastale: via Lunate n°16, piano: piani T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/1995 Pratica n. CO0127395 in atti dal 24/05/2007 F.O.82752-127392/07 (n. 63.1/1995)

Coerenze: Dell'intero compendio comprensivo di terreno annesso, in contorno da nord in senso orario: via Lunate, particella 6090, torrente Ravella, strada pedonale via Lunate/Ravella.

Si segnala che in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto al Catasto Fabbricati ancora in ditta a [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale  
Il più importante centro limitrofo è Como (22 Km).  
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio  
farmacie  
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 m  
autobus distante 900 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo C è costituito dal fabbricato “accessorio lavanderia / centrale termica” ubicato nell’angolo nord-est del fondo, confinate con via Lunate.  
L’immobile è composto da due piani fuori terra.  
Al piano terra è presente il vano centrale termica con acceso diretto dall’esterno, il vano scala che conduce al piano primo, ed un portico.



Al piano primo è presente un unico vano lavanderia con uscita sul terrazzo, la cui impronta è la medesima del portico sottostante.

Il fabbricato è sul confine con la strada, sulla parete nord del portico è presente una saracinesca che si apre su via lunate.

Detto fabbricato è stato accatastato ed è contenuto nella scheda catastale n°63 del 14-11-1995 particella 2588 sub 1, unitamente ai piani interrato, terra primo e secondo dell'edificio principale adibito a casa di riposo per anziani

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in un pessimo stato di manutenzione, con una porzione di copertura e di plafone del piano primo crollata, con alcuni vetri delle finestre mancanti e quasi tutta la copertura del terrazzo assente.

Si segnala che del fabbricato accessorio "Lavanderia", non è presente, presso gli archivi del Comune di Canzo, il titolo abilitativo; ne consegue che dovrà essere regolarizzato presentando le debite pratiche tecniche amministrative. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

#### 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
Locali lavanderia/centrale termica	59,00	x	100 %	=	59,00
Terrazzo sino a 20 mq	20,00	x	25 %	=	5,00
Terrazzo oltre 20 mq	4,00	x	15 %	=	0,60
Portico	24,00	x	20 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>69,40</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,40 x 400,00 = **27.760,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.760,00**



BENI IN CANZO VIA LUNATE 16

## DEPOSITO SENZA TITOLO ABILITATIVO DA DEMOLIRE

DI CUI AL PUNTO D

**Deposito senza titolo abilitativo da demolire** a CANZO via Lunate 16 per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il corpo D è costituito dal fabbricato “deposito” ubicato ad ovest dell’accessorio “Lavanderia”, sul confine con via Lunate.

L’immobile è composto da un piano fuori terra ed ha un’impronta di circa 35 mq.

Il manufatto è suddiviso in due locali con due accessi esterni separati.

Ha struttura in muratura di blocchi in calcestruzzo, intonacata e tinteggiata sulle pareti esterne; la copertura ha struttura in legno con sovrastanti onduline e tegole in coppi.

Non sono presenti impianti all’interno dei vani.

Si segnala che l’immobile risulta privo di titoli abilitativi e non è stato accatastato.

Non essendo possibile operare una sanatoria con pratiche edilizie, si dovrà provvedere alla sua demolizione/rimozione. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

Identificazione catastale:

- L’immobile privo di alcun titolo abilitativo non risulta accatastato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un’area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un’area residenziale

Il più importante centro limitrofo è Como (22 Km).



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



#### SERVIZI

municipio  
farmacie  
negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 m  
autobus distante 900 m

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo D è costituito dal fabbricato “deposito” ubicato ad ovest dell’accessorio “Lavanderia”, sul confine con via Lunate.

L’immobile è composto da un piano fuori terra ed ha un’impronta di circa 35 mq.

Il manufatto è suddiviso in due locali con due accessi esterni separati.

Ha struttura in muratura di blocchi in calcestruzzo, intonacata e tinteggiata sulle pareti esterne; la copertura ha struttura in legno con sovrastanti onduline e tegole in coppi.

Non sono presenti impianti all’interno dei vani.

Si segnala che l’immobile risulta privo di titoli abilitativi e non è stato accatastato.

Non essendo possibile operare una sanatoria con pratiche edilizie, si dovrà provvedere alla sua demolizione/rimozione. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8 sul giudizio di conformità).

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------



Fabbricato accessorio "Deposito"	35,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato accessorio privo di titolo edilizio abilitativo e non può essere sanato con pratiche tecniche amministrative.

Dovendo quindi essere demolito, non è possibile attribuirvi alcun valore.

Al paragrafo 8 della presente relazione sono indicati gli oneri di demolizione.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Canzo, agenzie: F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare di Como, ed inoltre: siti internet specializzati

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa di riposo/albergo per anziani autosufficienti	1.146,00	0,00	859.500,00	859.500,00
B	appartamento	85,00	0,00	63.750,00	63.750,00
C	Accessorio lavanderia/centrale termica	69,40	0,00	27.760,00	27.760,00
D	Deposito senza titolo abilitativo da demolire	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>951.010,00 €</b>	<b>951.010,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 39.000,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**912.010,00**

**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: €.**136.801,50**

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: €.**775.208,50**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato  
Natale Pontiggia

