



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 157/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

M. Mancini

CUSTODE:

Dott. Francesco Nessi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico**

CF:CSTCZN64T60F205I

con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3

telefono: 3388567093

email: de.chirico@yahoo.it

PEC: cinziaannamaria.costantinidechirico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 1

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

**A** negozio a CANTU' via Giulio Carcano 28, della superficie commerciale di **57,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negoziato al piano terra facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale con area cortilizia comune interna. La vetrina del negozio si affaccia sulla via G. Carcano, una delle arterie principali e centrali del Comune di Cantù con transito veicolare. Lungo la via sono presenti parcheggi ad uso pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4790 sub. 730 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/1, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 835,21 Euro, indirizzo catastale: via Carcano, 28, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi note

Coerenze: in linea di contorno: . del negozio: ente comune particella 4790 sub. 741, Via Carcano da cui si accede, particella 4792, ente comune particella 4790 sub. 740; . della cantina: da un lato ente comune particella 4790 sub. 732 e dagli altri tre lati ente comune particella 4790 sub. 740.

La particella 4790 sub. 730 del foglio 16 sez. urb. CAN deriva da maggior consistenza in forza di variazione del 23.07.2016 pratica CO0087761 in atti dal 25.07.2016 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 23897.1/2016) avente ad oggetto le unità di cui alla particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-710-711-713-714-715. Le unità di cui alla particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708 derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 13369.1/2003) avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1. Le unità di cui alla particella 4790 subb. 710-711 derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 20.11.2003 pratica 342495 in atti dal 20.11.2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 13370.1/2003) avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 2 – 8840 sub. 3, 8714 sub. 1, 8840 sub. 2. L'unità di cui alla particella 4790 sub. 713 deriva da maggior consistenza in forza di variazione del 12.12.2003 pratica CO0367214 in atti dal 12.12.2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 14495.1/2003) avente ad oggetto l'unità di cui alla particella 4790 sub. 701 originata dalla sopra citata variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1. Le unità di cui alla particella 4790 subb. 714-715 derivano da variazione del 12.12.2003 pratica CO0367239 in atti dal 12.12.2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 14499.1/2003) avente ad oggetto l'unità di cui alla particella 4790 sub. 704 originata dalla sopra citata variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,40 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:	€. 74.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.158,00
Data della valutazione:	18/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano le servitù costituite con atto 03.04.2006 n. 47987/19829 di rep. in autentica notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 21.04.2006 nn. 14115/8687, la vendita, ed ai nn. 14116/8688, la costituzione di diritti reali a titolo oneroso) di cui in seguito.

### 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 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a è compreso: CF – Comune di CANTU' – sez. urb. CAN 16 – particella 4790 sub. 730

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF – Comune di CANTU' – sez. urb. CAN 16 – particella 4790 sub. 730.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

*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**

Ulteriori avvertenze:

Il locatario ha comunicato che non è stato nominato un amministratore dello stabile e che le spese comuni (luce) ammontano a circa 20 €/mese.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 26.11.2022

= **PROVENIENZA a \*\*\* sede Cantù, c.f. \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.07.2022 n. 65321/32485 di rep. a rogito notaio Christian Nessi di Como (trascritto a Como il 22.07.2022 nn. 23045/16345) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato la proprietà della porzione di fabbricato condominiale in Comune di CANTU', via Giulio Carcano n. 28, e precisamente negozio posto al piano terra composto da un locale negozio, due locali, bagno e disimpegno, con annessa cantina in corpo staccato al medesimo piano terra, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di variazione per demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 23.07.2016 n. CO0087761 di pratica, in atti dal 25.07.2016, e così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 16

particella 4790 subalterno 730 – via Giulio Carcano n. 28 – piano T - categoria C/1 - classe 5 – consistenza mq. 52 - superficie catastale totale mq. 52 - rendita euro 835,21

COERENZE in linea di contorno:

. del negozio: ente comune particella 4790 sub. 741, Via Carcano da cui si accede, particella 4792, ente comune particella 4790 sub. 740;

. della cantina: da un lato ente comune particella 4790 sub. 732 e dagli altri tre lati ente comune

particella 4790 sub. 740.

E' unita all'atto sotto "A" la planimetria raffigurante il bene venduto.

Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto. Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare pari a 59,26/1000.

La vendita è stata effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile venduto, con tutti i suoi diritti, ragioni, azioni, pertinenze, servitù relative eventuali e, segnatamente, con le servitù passive di passo di passo pedonale e carraio e di interrimento tubazioni per servizi in genere a favore dell'unità immobiliare di cui alla particella 4790 sub. 709 di proprietà di terzi, ed a carico delle unità originariamente censite con particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-710-711-712- 713-714-715, costituita in forza di atto 03.04.2006 n. 47987/19829 di rep. in autentica notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 21.04.2006 nn. 14116/8688; è precisato che dette servitù gravano unicamente sulle porzioni degli immobili indicate con colorazione GIALLA nella planimetria allegata a detto atto. E' fatto richiamo al regolamento di condominio che, con le unite tabelle millesimali, si trova allegato all'atto 20.09.2017 n. 292.216/28.353 di rep. a rogito notaio Francesco Ruta di Cantù (trascritto a Como in data 26.09.2017 nn. 24676/16219).

**= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 04.10.2011 n. 40872/9506 di rep. in autentica notaio Mario Cataldo di Cologno Monzese (trascritto a Como il 10.10.2011 nn. 27052/17149) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha accettato, tra l'altro, la proprietà dei beni in Comune di CANTU', via Giulio Carcano 28, censiti nel Catasto Fabbricati – Comune di CANTU' - sezione urbana CAN – foglio 16 con particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-710-711-713-714-715.

Prezzo in parte pagato e quietanzato, in parte dilazionato al 31.12.2013 e in parte con accollo di mutuo garantito dall'ipoteca iscritta a Como il 09.02.2007 nn. 4646/943.

Beni liberi in atto fatta eccezione per le seguenti ipoteche iscritte a Como:

-15.01.2004 nn. 1640/253 N.B. in seguito cancellata con comunicazione n. 2892 17.08.2017 di estinzione della obbligazione avvenuta il 19.02.2008.

Cancellazione totale eseguita il 17.08.2017 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis. D.Lgs 385/1993)

-09.02.2007 nn. 4646/943 N.B. in seguito cancellata con comunicazione n. 2893 17.08.2017 di estinzione della obbligazione avvenuta il 23.12.2011.

Cancellazione totale eseguita il 17.08.2017 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis. D.Lgs 385/1993)

**= PROVENIENZA**

Particella 4790 subb. 710-711

COMPRAVENDITA portata dall'atto 03.04.2006 n. 47987/19829 di rep. in autentica notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 21.04.2006 nn. 14115/8687, la vendita, ed ai nn. 14116/8688, la costituzione di diritti reali a titolo oneroso) con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha accettato ed acquistato, nel complesso immobiliare in Comune di CANTU', via Giulio Carcano n. 28, le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati – Comune di CANTU' - sezione urbana CAN – foglio 16 con particella 4790 subb. 710-711. Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

Nella vendita è compresa l'intera proporzionale quota di comproprietà indivisa di sua pertinenza del cortile e degli altri enti comuni dell'intero edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto; la parte venditrice ha dichiarato pertanto che detto cortile risulterà d'ora innanzi, a seguito della cessione in oggetto, d'intera esclusiva proprietà della società acquirente, già proprietaria dell'edificio circostante detto cortile ad eccezione della sola residua porzione di proprietà della parte venditrice, e cioè più precisamente ad eccezione della porzione al mappale 4790 sub. 709, porzione direttamente confinante con la via Giulio Carcano ed alla quale non compete, anche a seguito della cessione in oggetto, alcuna quota di comproprietà dell'indicato cortile.

Conseguentemente a quanto specificato le parti, al solo scopo di consentire l'accesso, il carico e scarico e la regolare fruizione della citata residua proprietà del venditore costituiscono servitù di passo pedonale e carraio e servitù d'interramento tubazioni per servizi in genere a favore della particella 4790 sub. 709 di proprietà [REDACTED] ed a carico delle unità di cui alla 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-710-711-712- 713-714-715, di proprietà [REDACTED], con la precisazione che le servitù costituite gravano esclusivamente sulle porzioni degli indicati mappali meglio individuate con colorazione gialla nella planimetria allegata sotto "A" (cfr. relazione del visurista).

Per quanto attiene la provenienza a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si precisa che lo stesso era titolare dal ventennio in forza di successione a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dichiarazione di successione reg. Cantù n. 16/344 – certificato denunciata successione trascritto a Como il 22.10.1990 nn. 18693/12363) con cui ha ereditato le particelle nn. 4790 sub. 2 – 8840 sub. 3, 8714 sub. 1, 8840 sub. 2 (dalle quali sono stati originati i subb. 710-711 della particella 4790). Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 21.04.2006 nn. 14114/8686.

**Particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-713-714-715 - (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 19.12.2003 n. 31357/1505 di rep. in autentica notaio Antonio Aurucci di Milano (trascritto a Como il 15.01.2004 nn. 1639/798) con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha venduto a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha acquistato, nel complesso immobiliare in Comune di CANTU', via Giulio Carcano n. 28, tra l'altro, le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati – Comune di CANTU' - sezione urbana CAN – foglio 16 con particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-713-714-715. Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

N.B. non si rileva la voltura del trasferimento sede della società acquirente da Carate Brianza a Monza.

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

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

D.I.A. N. **P.E.164/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, sostituzione di fabbricati esistenti con demolizione e ricostruzione, risanamento conservativo di unità abitative esistenti, presentata il 15/05/2012 con il n. 14102 di protocollo.

Variante del 31/12/2012 pr.39504

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **P.E.141/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche alla sagoma per riduzione volumetrica, formazione di posti auto coperti, modifiche distributive interne e di aperture di facciata, realizzati in variante alla P.E.n.164/12, presentata il 07/04/2016 con il n. 14584 di protocollo, rilasciata il 20/07/2016 con il n. 31679 di protocollo, agibilità del 06/04/2017 con il n. 14238 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **P.E.402/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e bocciodromo, rilasciata il 19/12/1969 con il n. 14146 di protocollo, agibilità del 12/01/1972 con il n. 5919 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GIULIO CARCANO 28

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CANTU' via Giulio Carcano 28, della superficie commerciale di **57,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negoziò al piano terra facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale con area cortilizia comune interna. La vetrina del negozio si affaccia sulla via G. Carcano, una delle arterie principali e centrali del Comune di Cantù con transito veicolare. Lungo la via sono presenti parcheggi ad uso pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4790 sub. 730 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/1, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 835,21 Euro, indirizzo catastale: via Carcano, 28, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi note

Coerenze: in linea di contorno: . del negozio: ente comune particella 4790 sub. 741, Via Carcano da cui si accede, particella 4792, ente comune particella 4790 sub. 740; . della cantina: da un lato ente comune particella 4790 sub. 732 e dagli altri tre lati ente comune particella 4790 sub. 740.

La particella 4790 sub. 730 del foglio 16 sez. urb. CAN deriva da maggior consistenza in forza di variazione del 23.07.2016 pratica CO0087761 in atti dal 25.07.2016 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 23897.1/2016) avente ad oggetto le unità di cui alla particella 4790 subb. 702-703-705-706-707-708-710-711-713-714-715. Le unità di cui alla particella 4790 subb.

702-703-705-706-707-708 derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 13369.1/2003) avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1. Le unità di cui alla particella 4790 subb. 710-711 derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 20.11.2003 pratica 342495 in atti dal 20.11.2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 13370.1/2003) avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 2 – 8840 sub. 3, 8714 sub. 1, 8840 sub. 2. L'unità di cui alla particella 4790 sub. 713 deriva da maggior consistenza in forza di variazione del 12.12.2003 pratica CO0367214 in atti dal 12.12.2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 14495.1/2003) avente ad oggetto l'unità di cui alla particella 4790 sub. 701 originata dalla sopra citata variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1. Le unità di cui alla particella 4790 subb. 714-715 derivano da variazione del 12.12.2003 pratica CO0367239 in atti dal 12.12.2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 14499.1/2003) avente ad oggetto l'unità di cui alla particella 4790 sub. 704 originata dalla sopra citata variazione del 20.11.2003 pratica 342472 in atti dal 20.11.2003 avente ad oggetto le unità di cui alle particelle nn. 4790 sub. 1 – 8840 sub. 4, 8714 sub. 2, 8840 sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità si accede per mezzo di un portoncino blindato posto lungo la via G. Carcano dove è posta anche l'ampia vetrina di esposizione (L=3,20 m). Il negozio è composto da tre locali oltre servizio, mentre con accesso dal cortile, e sempre al piano terra, si trova un locale di pertinenza privato (ripostiglio/cantina) ed il locale tecnico comune.

L'edificio condominiale è stato oggetto di ristrutturazione pesante nel 2017. Il negozio è dotato di serramenti in alluminio a taglio termico con doppi vetri, riscaldamento autonomo con terminali a pavimento, pavimetazione in grès. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[221,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1304100015117 registrata in data 05/03/2017

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



superficie negozio	55,00	x	100 %	=	55,00
locale di pertinenza con accesso dal cortile	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>57,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona B1/Centrale, per destinazione a negozio in stato Normale di conservazione prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.300,00 a un massimo di € 2.400,00 per superficie lorda.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune per negozi in zona centrale in normale stato di conservazione riporta valori compresi tra 900,00 e 1.800,00 €/mq, mentre per negozi in zona semi-centrale i valori sono compresi tra 850,00 e 1.750,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.300,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,40 x 1.300,00 = **74.620,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.620,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.620,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

### 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	negozio	57,40	0,00	74.620,00	74.620,00
				<b>74.620,00 €</b>	<b>74.620,00 €</b>

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: **€. 74.620,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 7.462,00**

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: **€. 67.158,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 2

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

**A** **negozio** a CANTU' Corso Unità d'Italia 7/b, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negoziò al piano terra di un edificio con al piano superiore un'unità residenziale.

Le tre vetrine principali del negozio, compreso ingresso, si affacciano sul Corso Unità d'Italia ad angolo con via Unione dove è posta un'altra vetrina. La zona risulta di forte passaggio sia pedonale sia veicolare con, in prossimità, ampia disponibilità di posti auto pubblici a pagamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 6770 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/10, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 794,05 Euro, indirizzo catastale: Corso Unità d'Italia, 7/b, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi note

Coerenze: in contorno partendo da nord in senso orario: particella 13124, u.i. di proprietà di terzi, via Unione e Corso Unità d'Italia.

La particella 6770 sub. 701 del foglio 34 sez. urb. CAN è così identificata dal ventennio in forza di variazione del 06.06.2003 Pratica 221059 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione – laboratorio – ufficio (n. 7989.1/2003) avente ad oggetto le unità immobiliari di cui alla particella 6770 subb. 1-2 del foglio 34 sezione urbana CAN. A seguire la particella 6770 sub. 701, mantenendo lo stesso identificativo di foglio, particella e subalterno, ha formato oggetto delle seguenti variazioni: -diversa distribuzione degli spazi interni del 23.06.2015 Pratica CO0081237 (n. 23491.1/2015) – dati di classamento invariati; -variazione del 07.08.2015 Pratica CO0102956 migliore identificazione grafica (n. 28283.1/2015) - dati di classamento invariati; -diversa distribuzione degli spazi interni del 27.09.2022 Pratica CO0128952 (n. 128952.1/2022)- modifica dati di classamento per variazione consistenza da “vani 3” agli attuali “vani 2,5”.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 110.200,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.180,00**

Data della valutazione: **18/02/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 26/05/2022, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 08/06/2024 a Cantù ai nn. 001399-serie 3T - TMM22T001399000CC ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8.400,00 €

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali (in atto classamento antecedente alla ultima variazione – in trascrizione classamento attuale); generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

#### **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 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 34 – particella 6770 sub. 701

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/10/2018 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 65730 di repertorio, iscritta il 12/10/2018 a Como ai nn. 27042/4633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 34 – particella 6770 sub. 701

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 34 – particella 6770 sub. 701.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

*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

Ulteriori avvertenze:

L'attuale locatario ha comunicato che per accedere alla caldaia occorre raggiungere il tetto dell'edificio passando per il cortile di pertinenza della proprietà privata del primo piano (oggi disabitata). Inoltre comunica che le utenze sia del piano terra sia del primo piano sono collegate ad un unico contatore e che il pagamento è interamente a carico del negozio come convenuto con l'attuale proprietario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2022

= **PROVENIENZA a \*\*\* sede Cantù, c.f. \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 15.10.2015 n. 8389/3197 di rep. a rogito notaio Paola Pozzi di Cantù (trascritto a Como il 19.10.2015 nn. 23635/15168) con cui I \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Comune di CANTU', Corso Unità d'Italia 7B, e precisamente ufficio con ripostiglio, disimpegno e servizi a piano terra, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla variazione 07.08.2015 prot. n. CO0102956, in copia unita all'atto sotto "A", e così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 34

particella 6770 subalterno 701 - categoria A/10 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita euro 952,86

COERENZE in contorno partendo da nord in senso orario: particella 13124, u.i. di proprietà di terzi, via Unione e Corso Unità d'Italia.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Prezzo pagato e quietanzato.

Bene libero in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 18.06.2003 nn. 19830/3610. N.B. in

seguito cancellata con comunicazione n. 3323 del 26.10.2015 di estinzione della obbligazione avvenuta il 15.10.2015. Cancellazione totale eseguita il 16.11.2015 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis, D.Lgs 385/1993).

E' fatto richiamo ai patti portati dall'atto 20.07.1965 n. 16247/7443 di rep. a rogito notaio Giorgio Farisoglio di Cantù (trascritto a Como 22.07.1965 nn. 5708/4846) con particolare riferimento alla servitù di passo costituita a favore dell'unità immobiliare in contratto e gravante il corridoio di accesso (scheda n. 517 del 09.09.1969) che è di pertinenza ab immemore dell'unità immobiliare in contratto.

= **PROVENIENZA**

- titolare dal ventennio

COMPRAVENDITA portata dall'atto 12.06.2003 n. 116574/12998 di rep. a rogito Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 18.06.2003 nn. 19829/10759) con cui "in secondo luogo"

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato la proprietà dell'unità immobiliare nel fabbricato in Comune di CANTU', Corso Unità d'Italia 7, e precisamente ufficio al piano terreno, composto da due locali, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla variazione del 06.06.2003 Prot. 221059 ed unita all'atto sotto "B", e così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 34

particella 6770 subalterno 701– Corso Unità d'Italia n. 7B – piano T - categoria A/10 - classe 2 – consistenza 3 vani - rendita euro 952,86 in variazione delle originarie u.i. particella 6770 subb. 1-2.

COERENZE: proprietà di terzi, u.i. di terzi particella 6770 sub. 702, via Unione e Corso Unità d'Italia.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto.

Le parti hanno riconosciuto che all'unità immobiliare sopra descritta è di pertinenza ab immemore il corridoio d'accesso (scheda n.517 del 09.09.1969). E' precisato altresì che detto corridoio era gravato da servitù di passo a favore dell'unità immobiliare di cui sopra, servitù costituita con atto di compravendita a rogito dottor Giorgio Farisoglio di Cantù in data 20.07.1965 n. 16247/7443 di rep. (trascritto a Como il 22.07.1965 nn. 5708/4846).

A seguire

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE portata dall'atto 21.09.2007 n. 278928/18654 di rep. a rogito notaio Francesco Ruta di Cantù (trascritto a Como il 26.09.2007 nn. 34579/21168) con cui

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha modificato la ragione sociale in

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **P.E.561/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, presentata il 10/11/2003 con il n. 22666 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **P.E.200/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e lievi modifiche dei serramenti esterni, rilasciata il 18/06/2015 con il n. 23904 di protocollo

C.I.L.A. N. **P.E.648/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2022 con il n. 40189 di protocollo.

Fine lavori del 16/09/2022 presentata il 13/10/2022

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' CORSO UNITÀ D'ITALIA 7/B

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CANTU' Corso Unità d'Italia 7/b, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio al piano terra di un edificio con al piano superiore un'unità residenziale.

Le tre vetrine principali del negozio, compreso ingresso, si affacciano sul Corso Unità d'Italia ad angolo con via Unione dove è posta un'altra vetrina. La zona risulta di forte passaggio sia pedonale sia veicolare con, in prossimità, ampia disponibilità di posti auto pubblici a pagamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 6770 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/10, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 794,05 Euro, indirizzo catastale: Corso Unità d'Italia, 7/b, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi note

Coerenze: in contorno partendo da nord in senso orario: particella 13124, u.i. di proprietà di

terzi, via Unione e Corso Unità d'Italia.

La particella 6770 sub. 701 del foglio 34 sez. urb. CAN è così identificata dal ventennio in forza di variazione del 06.06.2003 Pratica 221059 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione – laboratorio – ufficio (n. 7989.1/2003) avente ad oggetto le unità immobiliari di cui alla particella 6770 subb. 1-2 del foglio 34 sezione urbana CAN. A seguire la particella 6770 sub. 701, mantenendo lo stesso identificativo di foglio, particella e subalterno, ha formato oggetto delle seguenti variazioni: -diversa distribuzione degli spazi interni del 23.06.2015 Pratica CO0081237 (n. 23491.1/2015) – dati di classamento invariati; -variazione del 07.08.2015 Pratica CO0102956 migliore identificazione grafica (n. 28283.1/2015) - dati di classamento invariati; -diversa distribuzione degli spazi interni del 27.09.2022 Pratica CO0128952 (n. 128952.1/2022)- modifica dati di classamento per variazione consistenza da “vani 3” agli attuali “vani 2,5”.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio si compone di un'ampia zona di ingresso, di tre salette oltre ad un servizio.

L'intero edificio è stato oggetto di risanamento conservativo nel 2003 ed il negozio è stato ristrutturato internamente nel 2022 dagli attuali locatari.

Il negozio è dotato di serramenti in alluminio a taglio termico con doppi vetri, pavimentazione in laminato effetto legno, pareti interne in cartongesso, porte in legno tamburato laccate color rosso, caldaia autonoma con fan coil (caldo/freddo), aria condizionata.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[108,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1304100036415 registrata in data 06/05/2015

#### 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
negozio	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

#### VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona B1/Centrale, per destinazione a negozio in stato Normale di conservazione prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.300,00 a un massimo di € 2.400,00 per superficie lorda.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune per negozi in zona centrale in normale stato di conservazione riporta valori compresi tra 900,00 e 1.800,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.450,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.450,00 = **116.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	negozio	80,00	0,00	116.000,00	116.000,00
				<b>116.000,00 €</b>	<b>116.000,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.800,00**

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: **€. 110.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.020,00**

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: **€. 99.180,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **68,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 818 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificata in sopraelevazione del 23.09.2008 Pratica CO0210249 (n. 2480.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 712, prospetto su proprietà di terzi e su via Torre, alla u.i. particella 7263 sub. 819, vano scala ed ascensore particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 817.

Parti comuni si richiama il contenuto degli atti di provenienza nei quali sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di 12,085/1000 per l'appartamento dei beni comuni soggetti a voltura catastale quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO 7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

- foglio 17 particella 7263 sub. 761 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 106,13 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con var. del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – fraz. (n. 12511.1/2008) delle particelle 7263 sub. 701, 8255 subb. 7-707.

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune, vano scala e ascensore particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 763.

**A.1** box singolo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,36 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.736,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.262,40
Data della valutazione:	18/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

### 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 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 761-818

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn.

55521/25169 di repertorio, iscritta il 09/06/2010 a Como ai nn. 15565/3786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 4.356.000,00.

Importo capitale: euro 2.178.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 761-818.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 14.07.2010 nn. 19321/3007 7263 sub. 761 costituisce unità negoziale 13 – capitale euro 21.000,00 – ipoteca euro 42.000,00 7263 sub. 818 costituisce unità negoziale 30 – capitale euro 128.000,00 – ipoteca euro 256.000,00

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

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 761-818.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

#### 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:	€ 623,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.813,00
Millesimi condominiali:	12,085
Ulteriori avvertenze:	
spese condominiali per l'autorimessa: € 34,38 e insolute € 22,00 - millesimi 16,729	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

= **PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**particella 7263 sub. 818**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 11.03.2016 n. 63068/30420 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 18.03.2016 nn. 6866/4511) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato le porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255,e precisamente:

--appartamento al piano quarto composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, rappresentato nella planimetria 23.09.2008 prot. n. CO0210239 (N.B. in realtà CO0210249) allegata all'atto sotto "A", e così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17

particella 7263 subalterno 818 - via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano 4 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 3,5 vani - superficie catastale totale mq. 68 - rendita euro 469,98

COERENZE appartamento da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 712, prospetto su proprietà di terzi e su via Torre, alla u.i. particella 7263 sub. 819, vano scala ed ascensore particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 817.

--autorimessa a piano terzo sottostrada non oggetto del presente lotto (particella 7263 sub. 763)

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi

-per l'appartamento si ha dal vano scala e ascensore comune particella 7263 sub. 706;

-per l'autorimessa tramite passaggio dalla rampa e dal corsello comune di accesso alle autorimesse dal piano terreno al piano primo sottostrada particella 7263 sub. 707 graffato con particella 8255 sub. 712, gravato da servitù a favore di terzi, indi transito nel corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa:

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di 12,085/1000 per l'appartamento in riferimento alla tabella millesimale A2 ed in ragione di 16,797/1000 per l'autorimessa in riferimento alla sola tabella millesimale A1, ed in particolare:

1)-sono enti comuni in ragione di 12,085/1000 dell'appartamento il posto auto e le aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN - foglio 17 con le particelle

7263 sub. 793 (cat. C/6 - cl. 1 - mq. 85 - rendita euro 513,62) - POSTO AUTO

7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) - AREA URBANA

7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) - AREA URBANA

8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) - AREA URBANA

nonché i seguenti enti comuni (B.C.N.C) distinti nel Catasto Fabbr., sez. urb. CAN, fg. 17 con le particelle

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 711, passaggio pedonale a piano terreno;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 710, corridoio e locale impianto idrico;

7263 sub. 706, vano scala ed ascensore;

2) sono enti comuni dell'autorimessa in ragione di 16,797/1000 le particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Nella vendita è inoltre compresa la quota di 1/8 dell'area urbana in Comune di CANTU' censita nel CF con particella 7263 sub. 860 - area urbana di mq. 51 - dandosi atto che detta area urbana sarà utilizzata come posto auto da tutti i condomini. N.B. detta quota non è compresa nell'atto di pignoramento.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che

costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà

individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro

estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso

condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb. 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub. 712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accollo di mutuo garantito da ipoteca iscritta a Como il 09.06.2010 nn. 15565/3786.

Salvo il buon fine dell'accollo e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Beni liberi in atto fatta eccezione per la sopra citata ipoteca 09.06.2010 nn. 15565/3786.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**particella 7263 sub. 761**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 27.12.2016 n. 63956/31082 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 11.01.2017 nn. 582/390) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato le porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', via Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, e precisamente:

--appartamento al piano terzo non oggetto del presente lotto (particella 7263 sub. 839)

--autorimessa a piano primo sottostrada censito nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17 con particella 7263 subalterno 761- via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 15 mq. - superficie catastale totale mq. 18 - rendita euro 106,13

COERENZE dell'autorimessa da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune, vano scala e ascensore particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 763.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi

-per l'appartamento si ha dal vano scala ed ascensore comune 7263 sub. 705;

-per l'autorimessa tramite passaggio dalla rampa e dal corsello comune di accesso alle autorimesse dal piano terreno al piano primo sottostrada particella 7263 sub. 707 graffato con particella 8255 sub. 712, gravato da servitù a favore di terzi, indi transito nel corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa:

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di 12,847/1000 per l'appartamento in riferimento alla tabella millesimale A2 ed in ragione di 16,729/1000 per l'autorimessa in riferimento alla sola tabella millesimale A1, ed in particolare:

1)-sono enti comuni in ragione di 12,847/1000 dell'appartamento il posto auto e le aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN - foglio 17 con le particelle

7263 sub. 793 (cat. C/6 - cl. 1 - mq. 85 - rendita euro 513,62) - POSTO AUTO

7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) - AREA URBANA

7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) - AREA URBANA

8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) - AREA URBANA

nonché i seguenti enti comuni (B.C.N.C) distinti nel Catasto Fabbr., sez. urb. CAN, fg. 17 con le particelle

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 711, passaggio pedonale a piano terreno;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 710, corridoio e locale impianto idrico;

7263 sub. 705, vano e rampa scala e ascensore

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

2) sono enti comuni dell'autorimessa in ragione di 16,729/1000 le particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che

costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i



tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb. 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Desio, il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub. 712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato al 31.07.2016 ed in parte da pagarsi con accolti di mutuo (per sub. 761 accolto mutuo garantito da ipoteca 09.06.2010 nn. 15565/3786).

Salvo il buon fine degli accolti e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Il sub. 761 è libero in atto fatta eccezione per la sopra citata ipoteche 09.06.2010 nn. 15565/3786.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

= **PROVENIENZA** a [REDACTED] (titolare dal ventennio)

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

A seguire si unisce allegato D (cfr. relazione del visurista) al predetto atto, da ultimo citato, dove sono raffigurate le aree urbane e il fabbricato oggetto di vendita, e si unisce elaborato planimetrico catastale dove sono rappresentate anche le u.i. di cui alla particella 7263 subb. 818-761.

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

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

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrata, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 **N. P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 02/03/2016 con il n. 8643 di protocollo.

Agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **68,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Residenza Centotorri” a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all’incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L’edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

#### Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 818 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificata in sopraelevazione del 23.09.2008 Pratica CO0210249 (n. 2480.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 712, prospetto su proprietà di terzi e su via Torre, alla u.i. particella 7263 sub. 819, vano scala ed ascensore particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 817.

Parti comuni si richiama il contenuto degli atti di provenienza nei quali sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di 12,085/1000 per l’appartamento dei beni comuni soggetti a voltura catastale quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO 7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

- foglio 17 particella 7263 sub. 761 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 106,13 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con var. del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – fraz. (n. 12511.1/2008) delle particelle 7263 sub. 701, 8255 subb. 7-707.

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune, vano scala e ascensore particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 763.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento del 4 piano si giunge per mezzo del blocco scale con ascensore (Sub.706), percorrendo un corridoio di disimpegno a forma di “L”. L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno con parete vetrata che affaccia sulla via Torre (senza balcone) e da una camera con affaccio opposto oltre ad un bagno con finestra alta.

Per accedere all'appartamento, durante il sopralluogo, è stato necessario forzare la porta blindata mediante l'intervento del fabbro. **La porta blindata (marca Torterolo & Re) non è stata sostituita**

**ed il costo rimane a carico del futuro acquirente.**

Le caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a due falde in legno curvato con rivestimento in lamiera preverniciata. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in grès, porte in legno tamburato laccato bianco, portoncino blindato, serramenti in legno con doppi vetri, persiane oscuranti in pvc, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma con termosifoni in alluminio.

Sia l'immobile condominiale, sia l'appartamento si trovano in un normale stato di conservazione.

Il Box singolo, accessorio dell'appartamento, è situato al primo piano interrato: vano rettangolare di 18 mq è dotato di basculante con apertura manuale e di impianto elettrico.

L'accesso ai box si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il Box è situato al primo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso. La struttura dell'edificio, realizzata ex novo tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

**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	68,60	x	100 %	=	68,60
<b>Totale:</b>	<b>68,60</b>				<b>68,60</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	18,00	x	52 %	=	9,36
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,36</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione Abitazioni civili in stato di Normale conservazione prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.350,00 a un massimo di € 1.750,00 per superficie lorda; per i box i valori sono compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune in zona semicentrale, per Appartamenti anno 2007 (classe B) riporta il valore di 1.700,00 €/mq, mentre per i box in zona semi-centrale i valori sono compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.600,00 € come prezzo medio per la stima del bene, e per il box il valore a corpo di 15.000,00 €.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	68,60	x	1.600,00	=	<b>109.760,00</b>
Valore superficie accessori:	9,36	x	1.600,00	=	<b>14.976,00</b>
					<b>124.736,00</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 124.736,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 124.736,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

**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	68,60	9,36	124.736,00	124.736,00
				<b>124.736,00 €</b>	<b>124.736,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.736,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 12.473,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.262,40</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **77,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 763 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 106,13 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le particelle 7263 sub. 701, 8255

Coerenze: da nord verso est: corsello comune delle autorimesse particella 7263 sub. 704, altra u.i. particella 7263 sub. 762, terrapieno, altra u.i. particella 7263 sub. 764.

- foglio 17 particella 7263 sub. 839 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le particelle 7263 sub. 701, 8255

Coerenze: da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 711, altra u.i. particella 7263 sub. 807, prospetto su via Fossano, altra u.i. particella 7263 sub. 705, u.i. particella 7263 sub. 806.

Parti comuni si richiama il contenuto degli atti di provenienza nei quali sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di 12,847/1000 per l'appartamento dei beni comuni soggetti a voltura catastale quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO 7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA



**A.1** box singolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,36 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.723,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.550,88
Data della valutazione:	18/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/11/2017, con scadenza il 14/11/2021, registrato il 28/11/2017 a Como ai nn. TMXI 7T008426000VD prot. 17II2841425057440 - 0 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 €

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

### 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 28/05/2007 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 50358/21551 di repertorio, iscritta il 21/06/2007 a Como ai nn. 22959/4710, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Importo ipoteca: euro 3.600.000,00.

Importo capitale: euro 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 3 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particelle 8255 sub. 7-706-707, 7263 sub. 701-702-703.

RESTRIZIONE BENI – ann. 09.02.2009 nn. 3415/620 - comprende la particella 7263 sub. 763 del foglio 17 FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 09.02.2009 nn. 3416/621 7263 sub. 839 foglio 21 anziché 17 - unità negoziale 10 – capitale euro 138.000,00 – ipoteca euro 276.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 763-839

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 55521/25169 di repertorio, iscritta il 09/06/2010 a Como ai nn. 15565/3786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 4.356.000,00.

Importo capitale: euro 2.178.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 763.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 14.07.2010 nn. 19321/3007 7263 sub. 763 costituisce unità negoziale 14 – capitale euro 21.000,00 – ipoteca euro 42.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 763-839.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 716,67</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.560,00</b>

Millesimi condominiali:

**12,847**

Ulteriori avvertenze:

spese condominiali per l'autorimessa: € 226,54 e insolute € 140,00 - millesimi 16,797

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

= **PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

### particella 7263 sub. 763

COMPRAVENDITA portata dall'atto 11.03.2016 n. 63068/30420 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 18.03.2016 nn. 6866/4511) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato le porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, e precisamente:

--appartamento al piano quarto non oggetto del presente lotto (particella 7263 sub. 818)

--autorimessa a piano terzo sottostrada (planimetria unita all'atto sotto "B") censita nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17 con

particella 7263 subalterno 763- via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 18 mq. (N.B. in realtà 15) - superficie catastale totale mq. 18 - rendita euro 106,13.

COERENZE dell'autorimessa da nord verso est: corsello comune delle autorimesse particella 7263 sub. 704, altra u.i. particella 7263 sub. 762, terrapieno, altra u.i. particella 7263 sub. 764.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi

-per l'appartamento si ha dal vano scala e ascensore comune particella 7263 sub. 706;

-per l'autorimessa tramite passaggio dalla rampa e dal corsello comune di accesso alle autorimesse dal piano terreno al piano primo sottostrada particella 7263 sub. 707 graffato con particella 8255 sub. 712, gravato da servitù a favore di terzi, indi transito nel corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa:

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di 12,085/1000 per l'appartamento in riferimento alla tabella millesimale A2 ed in ragione di 16,797/1000 per l'autorimessa in riferimento alla sola tabella millesimale A1, ed in particolare:

1)-sono enti comuni in ragione di 12,085/1000 dell'appartamento il posto auto e le aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN - foglio 17 con le particelle

7263 sub. 793 (cat. C/6 - cl. 1 - mq. 85 - rendita euro 513,62) - POSTO AUTO

7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) - AREA URBANA

7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) - AREA URBANA

8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) - AREA URBANA

nonché i seguenti enti comuni (B.C.N.C) distinti nel Catasto Fabbr., sez. urb. CAN, fg. 17 con le particelle

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 711, passaggio pedonale a piano terreno;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 710, corridoio e locale impianto idrico;

7263 sub. 706, vano scala ed ascensore;

2) sono enti comuni dell'autorimessa in ragione di 16,797/1000 le particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle

autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Nella vendita è inoltre compresa la quota di 1/8 dell'area urbana in Comune di CANTU' censita nel CF con particella 7263 sub. 860 – area urbana di mq. 51 – dandosi atto che detta area urbana sarà utilizzata come posto auto da tutti i condomini. N.B. detta quota non è compresa nell'atto di pignoramento.

Patti speciali:

1)--E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al

mappale 7263 sub. 712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accollo di mutuo garantito da ipoteca iscritta a Como il 09.06.2010 nn. 15565/3786.

Salvo il buon fine dell'accollo e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Beni liberi in atto fatta eccezione per la sopra citata ipoteca 09.06.2010 nn. 15565/3786.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

### **particella 7263 sub. 839**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 27.12.2016 n. 63956/31082 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 11.01.2017 nn. 582/390) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato le porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, e precisamente:

--appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno, così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17

particella 7263 subalterno 839- via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano 3 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale mq. 76 (totale escluse aree scoperte 76 mq.) - rendita euro 537,12

COERENZE dell'appartamento da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 711, altra u.i. particella 7263 sub. 807, prospetto su via Fossano, altra u.i. particella 7263 sub. 705, u.i. particella 7263 sub. 806.

--autorimessa a piano primo sottostrada non oggetto del presente lotto (particella 7263 sub. 761)

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi

-per l'appartamento si ha dal vano scala ed ascensore comune 7263 sub. 705;

-per l'autorimessa tramite passaggio dalla rampa e dal corsello comune di accesso alle autorimesse dal piano terreno al piano primo sottostrada particella 7263 sub. 707 graffato con particella 8255 sub. 712, gravato da servitù a favore di terzi, indi transito nel corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa:

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di 12,847/1000 per l'appartamento in riferimento alla tabella millesimale A2 ed in ragione di 16,729/1000 per l'autorimessa in riferimento alla sola tabella millesimale A1, ed in particolare:

1)-sono enti comuni in ragione di 12,847/1000 dell'appartamento il posto auto e le aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN - foglio 17 con le particelle

7263 sub. 793 (cat. C/6 - cl. 1 - mq. 85 - rendita euro 513,62) - POSTO AUTO

7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) - AREA URBANA

7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) - AREA URBANA

8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) - AREA URBANA

nonché i seguenti enti comuni (B.C.N.C) distinti nel Catasto Fabbr., sez. urb. CAN, fg. 17 con le particelle

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 711, passaggio pedonale a piano terreno;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 710, corridoio e locale impianto idrico;

7263 sub. 705, vano e rampa scala e ascensore

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

2) sono enti comuni dell'autorimessa in ragione di 16,729/1000 le particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)--E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo)

ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub. 712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accoli di mutuo (per sub. 839 accolto mutuo garantito da ipoteca 21.06.2007 nn. 22959/4710 con l'avvertenza che nella annotazione di frazionamento in quota il foglio è stato indicato 21 anziché 17 – precisando che l'altra ipoteca richiamata, 09.06.2010 nn. 15565/3786, grava unicamente su sub. 761 non oggetto di detto lotto).

Salvo il buon fine degli accoli e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Il sub. 839 è libero in atto fatta eccezione per la sopra citata ipoteca 21.06.2007 nn. 22959/4710.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710);

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a

partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

A seguire si unisce allegato D (cfr. relazione del visurista) al predetto atto, da ultimo citato, dove sono raffigurate le aree urbane e il fabbricato oggetto di vendita, e si unisce elaborato planimetrico catastale dove sono rappresentate anche le u.i. di cui alla particella 7263 subb. 763-839.

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

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

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 **N. P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 02/03/2016 con il n. 8643 di protocollo.

Agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **77,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Residenza Centotorri” a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all’incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L’edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 763 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 106,13 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le particelle 7263 sub. 701, 8255

Coerenze: da nord verso est: corsello comune delle autorimesse particella 7263 sub. 704, altra u.i. particella 7263 sub. 762, terrapieno, altra u.i. particella 7263 sub. 764.

- foglio 17 particella 7263 sub. 839 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da maggior consistenza con variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 per ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le particelle 7263 sub. 701, 8255

Coerenze: da nord verso est: prospetto su ente comune particella 7263 sub. 711, altra u.i. particella 7263 sub. 807, prospetto su via Fossano, altra u.i. particella 7263 sub. 705, u.i. particella 7263 sub. 806.

Parti comuni si richiama il contenuto degli atti di provenienza nei quali sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di 12,847/1000 per l'appartamento dei beni comuni soggetti a voltura catastale quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO

7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento del 3 piano si giunge per mezzo del blocco scale con ascensore (Sub.705), percorrendo fino in fondo un lungo corridoio che disimpegna anche le altre unità sul piano. L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno con parete vetrata che affaccia sulla via da Fossano (senza balcone) e da una camera con affaccio opposto interno oltre ad un bagno ed un ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a due falde in legno curvato con rivestimento in lamiera preverniciata. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in grès, porte in legno tamburato laccato bianco, portoncino blindato, serramenti in legno con doppi vetri, persiane oscuranti in pvc, sanitari sospesi. La caldaia è autonoma con termosifoni in alluminio.

Sia l'immobile condominiale, sia l'appartamento si trovano in un normale stato di conservazione.

Il Box singolo, accessorio dell'appartamento, è situato al primo piano interrato: vano rettangolare di 18 mq è dotato di basculante con apertura manuale e di impianto elettrico.

L'accesso ai box si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704. Il Box è situato al primo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso. La struttura dell'edificio, realizzata ex novo tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

#### 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	77,30	x	100 %	=	77,30
<b>Totale:</b>	<b>77,30</b>				<b>77,30</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	18,00	x	52 %	=	9,36
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,36</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione Abitazioni civili in stato di Normale conservazione prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.350,00 a un massimo di € 1.750,00 per superficie lorda; per i box i valori sono compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune in zona semicentrale, per Appartamenti anno 2007 (classe B) riporta il valore di 1.700,00 €/mq, mentre per i box in zona semi-centrale i valori sono compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.600,00 € come prezzo medio per la stima del bene, e per il box il valore a corpo di 15.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,30	x	1.600,00	=	<b>123.680,00</b>
Valore superficie accessori:	9,36	x	1.600,00	=	<b>14.976,00</b>
					<b>138.656,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 138.656,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 138.656,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	77,30	9,36	138.656,00	138.656,00
				<b>138.656,00 €</b>	<b>138.656,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 6.932,80**  
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.723,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 13.172,32**  
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: **€. 118.550,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **94,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 856 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord verso est: corridoio comune particella 7263 sub. 710, cantina particella 7263 sub. 804, terrapieno, cantina particella 7263 sub. 857.

la particella 7263 sub. 856 è stata originata da variazione del 18.12.2008 Pratica CO0286650 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 18082.1/2008) avente ad oggetto la particella 7263 sub. 782 originata da variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 ampliamento-demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 7263 sub. 701 e particella 8255 subb. 7-707.

- foglio 17 particella 7263 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune e rampe di scale particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 716;

- foglio 17 particella 7263 sub. 825 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 92 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da originata da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 23.09.2008 Pratica CO0210249 (n. 2480.1/2008)

Coerenze: da nord verso est: altra u.i. particella 7263 sub. 864, enti comuni particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 827, prospetto su via Fossano, appartamento particella 7263 sub. 823;

Parti comuni si richiama il contenuto dell'atto di provenienza nel quale sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di

21,833/1000 per l'appartamento e la cantina dei beni comuni, soggetti a voltura catastale, quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO 7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

**A.1** cantina.

**A.2** box singolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,98 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,59 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.480,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.932,88
Data della valutazione:	18/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/04/2022, con scadenza il 30/04/2023, registrato il 12/04/2022 a Cantù ai nn. 001048-serie 3T - TMM22T001048000MD ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.200,00 €/a

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

### 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 26/05/2010 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 55521/25169 di repertorio, iscritta il 09/06/2010 a Como ai nn. 15565/3786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 4.356.000,00.

Importo capitale: euro 2.178.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 825.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 14.07.2010 nn. 19321/3007 7263 sub. 825 costituisce unità negoziale 32 – capitale euro 200.000,00 – ipoteca euro 400.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 58447 di repertorio, iscritta il 23/05/2012 a Como ai nn. 12471/1821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 700.000,00.

Importo capitale: euro 350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 715.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 10.06.2016 nn. 15055/2644 7263 sub. 715 costituisce unità negoziale 3 – capitale euro 13.500,00 – ipoteca euro 27.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 825-856-715

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

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 subb. 825-856-715.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.777,11</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.391,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>21,259</b>
Ulteriori avvertenze:	
spese condominiali per la cantina: € 32,11 e insolute € 54,00 - millesimi 0,574	
spese condominiali per l'autorimessa: € 193,28 e insolute € 539,00 - millesimi 11,904	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO -aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

**= PROVENIENZA \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.01.2018 n. 65099/31937 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 08.02.2018 nn. 3224/2212) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, in esse compreso:

-appartamento a piano quinto composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, loggia e disimpegno;

-autorimessa a piano terzo sottostrada;

-cantina a piano primo sottostrada;

il tutto così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17

particella 7263 subalterno 825 – via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano 5 - categoria A/2 - classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale mq. 94 (totale escluse aree scoperte mq. 92) - rendita euro 671,39

particella 7263 subalterno 856 – via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S1 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza 6 mq. – superficie catastale totale mq. 7 - rendita euro 23,86

particella 7263 subalterno 715 – via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S3 - categoria C/6 - classe 2 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,06

**COERENZE**

-dell'appartamento da nord verso est: altra u.i. particella 7263 sub. 864, enti comuni particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 827, prospetto su via Fossano, appartamento particella 7263 sub. 823;

-dell'autorimessa da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune e rampe di scale particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 716;

-della cantina: da nord verso est: corridoio comune particella 7263 sub. 710, cantina particella 7263 sub. 804, terrapieno, cantina particella 7263 sub. 857.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi

-per l'appartamento si ha dal vano scala comune particella 7263 sub. 706;

-per la cantina dal corridoio comune particella 7263 sub. 710;

-per l'autorimessa al piano terzo sottostrada si ha dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa:

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e



seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di 21,833/1000 per l'appartamento e la cantina in riferimento alla sola tabella millesimale A2, in ragione di complessivi 63,962/1000 per le autorimesse in riferimento alla sola tabella millesimale A1, (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) ed in particolare:

1)-sono enti comuni in ragione di 21,833/1000 per l'appartamento e la cantina il posto auto e le aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO  
7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA  
7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA  
8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

nonché i seguenti enti comuni (B.C.N.C) distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 711, passaggio pedonale a piano terreno;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 710, corridoio e locale impianto idrico;

7263 sub. 706, vano scala ed ascensore;

2)-sono enti comuni delle autorimesse in ragione di complessivi 63,962/1000 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) i beni comuni con censibili particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)--E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere

opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb. 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Desio, il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub.712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accoli di mutuo (il sub. 825 è gravato da ipoteca iscritta a Como 09.06.2010 nn. 15565/3786 e il sub. 715 è gravato da ipoteca iscritta a Como 23.05.2012 nn. 12471/1821). Salvo il buon fine degli accoli e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Beni liberi in atto fatta eccezione per sub. 825 gravato da ipoteca 09.06.2010 nn. 15565/3786 e sub. 715 gravato da ipoteca 23.05.2012 nn. 12471/1821).

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

#### **= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in Desio, , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

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

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

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 **N. P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 27/03/2009 con il n. 9288 di protocollo.

Agibilità cantina del 27/03/2009 pr.9286; agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **94,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Residenza Centotorri” a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati serviti da due blocchi scale e dalla rampa carrabile. Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all’incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L’edificio, ex fabbrica nel settore del mobile degli anni '50, è stato oggetto di piano di recupero dal 2003 al 2008.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 856 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord verso est: corridoio comune particella 7263 sub. 710, cantina particella 7263 sub. 804, terrapieno, cantina particella 7263 sub. 857.

la particella 7263 sub. 856 è stata originata da variazione del 18.12.2008 Pratica CO0286650 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 18082.1/2008) avente ad oggetto la particella 7263 sub. 782 originata da variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 ampliamento-demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 7263 sub. 701 e particella 8255 subb. 7-707.

- foglio 17 particella 7263 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, disimpegno comune e rampe di scale particella 7263 sub. 704, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub. 716;

- foglio 17 particella 7263 sub. 825 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/2, classe 3, consistenza 92 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da originata da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 23.09.2008 Pratica CO0210249 (n. 2480.1/2008)

Coerenze: da nord verso est: altra u.i. particella 7263 sub. 864, enti comuni particella 7263 sub. 706, altra u.i. particella 7263 sub. 827, prospetto su via Fossano, appartamento particella 7263 sub. 823;

Parti comuni si richiama il contenuto dell'atto di provenienza nel quale sono precisati gli enti comuni come beni comuni non censibili , non soggetti a voltura catastale, e la quota di 21,833/1000 per l'appartamento e la cantina dei beni comuni, soggetti a voltura catastale, quali posto auto e aree urbane di pertinenza distinti nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN – foglio 17 con le particelle 7263 sub. 793 (cat. C/6 – cl. 1 – mq. 85 – rendita euro 513,62) – POSTO AUTO 7263 sub. 702 (area urbana di mq. 16) – AREA URBANA 7263 sub. 703 (area urbana di mq. 38) – AREA URBANA 8255 sub. 706 (area urbana di mq. 90) – AREA URBANA

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento del 5 piano (sottotetto Hmd=2,40m) si giunge per mezzo del blocco scale con ascensore (Sub.706). Un lungo corridoio introduce all'ampia zona giorno con parete vetrata sulla loggia che affaccia sulla via da Fossano. Stesso affaccio è riservato alla camera con bagno. L'appartamento del sottotetto (con tetto curvo in legno a vista) è dotato anche di due velux nella zona della cucina e di un velux nella camera. Si evidenziano esiti di alcune infiltrazioni d'acqua dai lucernari.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale sono: struttura portante a pilastri e travi in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a due falde in legno curvato con rivestimento in lamiera preverniciata. Le finiture interne sono di livello economico medio: pavimentazione e rivestimenti in grès, porte in legno tamburato laccato bianco, portoncino blindato, serramenti in legno con doppi vetri, persiane oscuranti in pvc (elettrificate), sanitari sospesi. La caldaia è autonoma con riscaldamento a pavimento.

Sia l'immobile condominiale, sia l'appartamento si trovano in un normale stato di conservazione.

Sono accessori dell'appartamento situati al primo piano interrato: la cantina formata da vano rettangolare di 7 mq con aerazione naturale; il Box singolo composto da vano rettangolare di 17 mq dotato di basculante con apertura manuale e di impianto elettrico.

L'accesso ai box si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il Box è situato al terzo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso. La struttura dell'edificio, realizzata ex novo tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

**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	92,00	x	100 %	=	92,00
loggia	8,50	x	35 %	=	2,98
<b>Totale:</b>	<b>100,50</b>				<b>94,98</b>

**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>

**box singolo.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	17,00	x	52 %	=	8,84
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>8,84</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione Abitazioni civili in stato di Normale conservazione prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.350,00 a un massimo di € 1.750,00 per superficie lorda; per i box i valori sono compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune in zona semicentrale, per Appartamenti anno 2007 (classe B) riporta il valore di 1.700,00 €/mq, mentre per i box in zona semi-centrale i valori sono compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.650,00 € come prezzo medio per la stima del

bene, e per il box il valore a corpo di 15.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,98	x	1.650,00	=	<b>156.717,00</b>
Valore superficie accessori:	10,59	x	1.650,00	=	<b>17.473,50</b>
					<b>174.190,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 174.190,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 174.190,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di como, ufficio del registro di como, conservatoria dei registri immobiliari di como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

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	94,98	10,59	174.190,50	174.190,50
				<b>174.190,50 €</b>	<b>174.190,50 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 8.709,53</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 165.480,98</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e	<b>€. 16.548,10</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

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:

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: €.**148.932,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box singolo** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 770 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 707, autorimessa particella 7263 sub. 769, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 771.

la particella 7263 sub. 770 è stata originata da variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 ampliamento-demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 7263 sub. 701 e particella 8255 subb. 7-707.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

#### 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 26/05/2010 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 55521/25169 di repertorio, iscritta il 09/06/2010 a Como ai nn. 15565/3786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 4.356.000,00.

Importo capitale: euro 2.178.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sez. urb. CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 770.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 14.07.2010 nn. 19321/3007 7263 sub. 770 costituisce unità negoziale 19 – capitale euro 21.000,00 – ipoteca euro 42.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 770

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

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 770.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

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:	€. 221,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 594,00
Millesimi condominiali:	16,594

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

**= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.01.2018 n. 65099/31937 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 08.02.2018 nn. 3224/2212) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, in esse compreso:

autorimessa a piano primo sottostrada censita nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 con particella 7263 subalterno 770– via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale mq. 18 - rendita euro 106,13.

COERENZE da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 707, autorimessa particella 7263 sub. 769, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 771.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa (relativamente alle autorimesse):

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di complessivi 63,962/1000 per le autorimesse in riferimento alla sola tabella millesimale A1 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) , ed in particolare:

sono enti comuni delle autorimesse in ragione di complessivi 63,962/1000 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) i beni comuni con censibili particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub.712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa,

identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accoli di mutuo; in particolare l'accollo avente ad oggetto iscrizione a carico del sub. 770 è garantito da ipoteca iscritta a Como 09.06.2010 nn. 15565/3786. Salvo il buon fine degli accoli e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Per il sub. 770, bene libero in atto fatta eccezione per ipoteca iscritta a Como 09.06.2010 nn. 15565/3786.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

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

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

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 N. **P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 12/12/2008 con il n. 37795 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

## BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

## BOX SINGOLO

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Residenza Centotorri” a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

## Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 770 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 707, autorimessa particella 7263 sub. 769, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 771.

la particella 7263 sub. 770 è stata originata da variazione del 23.09.2008 Pratica CO0210213 ampliamento-demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazion (n. 12511.1/2008) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 7263 sub. 701 e particella 8255 subb. 7-707.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box è situato al primo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso; è composto da un vano rettangolare di 18 mq dotato di impianto elettrico e di basculante in metallo con apertura manuale.

La struttura dell'edificio, realizzata tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Autorimessa singola	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione box in stato di Normale conservazione prevede un range di valori compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune, per box in zona semi-centrale riporta valori compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore a corpo di 15.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	box singolo	18,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

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: **€. 15.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 750,00**

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: **€. 14.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 7

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

**A** box singolo a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 725 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 725 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 724, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 726.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/02/2025</b>

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

libero ma occupato da beni ed oggetti di altra proprietà

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

##### **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 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 725

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 725.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Millesimi condominiali:	11,722
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 186,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 536,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

### = PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.01.2018 n. 65099/31937 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 08.02.2018 nn. 3224/2212) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', via Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, in esse compreso:

autorimessa a piano terzo sottostrada censita nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17 con particella 7263 subalterno 725- via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S3 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 14 mq. - superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,06

COERENZE da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 724, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 726.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa (relativamente alle autorimesse):

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di complessivi 63,962/1000 per le autorimesse in riferimento alla sola tabella millesimale A1 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) , ed in particolare:

sono enti comuni delle autorimesse in ragione di complessivi 63,962/1000 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) i beni comuni con censibili particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684). Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il

servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263

sub.712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accolti di mutuo garantiti da ipoteche che non hanno per oggetto la particella 7263 sub. 725. Salvo il buon fine degli accolti e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale. Per il sub. 725, bene libero in atto.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**= PROVENIENZA a C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 N. **P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 27/03/2009 con il n. 9288 di protocollo.

Agibilità cantina del 27/03/2009 pr.9286; agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 725 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano,

17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 725 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 724, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 726.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box è situato al terzo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso; è composto da un vano rettangolare di 17 mq dotato di impianto elettrico e di basculante in metallo con apertura manuale.

La struttura dell'edificio, realizzata tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione box in stato di Normale conservazione prevede un range di valori compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune, per box in zona semi-centrale riporta valori compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore a corpo di 15.000,00 €.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	box singolo	17,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

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: € 15.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: € 750,00

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: **€. 14.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 8

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

**A** box singolo a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 726 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 725, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 727.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

##### **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 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 726

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 726.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

*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:

**€ 186,19**

Millesimi condominiali:	<b>11,722</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 536,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.01.2018 n. 65099/31937 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 08.02.2018 nn. 3224/2212) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', vai Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, in esse compreso:

autorimessa a piano terzo sottostrada censita nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' - sezione urbana CAN - foglio 17 con particella 7263 subalterno 726- via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S3 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 14 mq. - superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,06

COERENZE da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 725, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 727.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa (relativamente alle autorimesse):

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di complessivi 63,962/1000 per le autorimesse in riferimento alla sola tabella millesimale A1 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) , ed in particolare:

sono enti comuni delle autorimesse in ragione di complessivi 63,962/1000 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) i beni comuni con censibili particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che

costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8)-La parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263 sub.712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa, identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accolti di mutuo garantiti da ipoteche che non hanno per oggetto la particella 7263 sub. 726. Salvo il buon fine degli accolti e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale. Per il sub. 726, bene libero in atto.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**= PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha accettato ed acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità

immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , , in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 N. **P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 27/03/2009 con il n. 9288 di protocollo.

Agibilità cantina del 27/03/2009 pr.9286; agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17,



piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 726 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 725, terrapieno, autorimessa particella 7263 sub 727.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box è situato al terzo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso; è composto da un vano rettangolare di 18 mq dotato di impianto elettrico e di basculante in metallo con apertura manuale.

La struttura dell'edificio, realizzata tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione box in stato di Normale conservazione prevede un range di valori compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune, per box in zona semi-centrale riporta valori compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore a corpo di 15.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	box singolo	17,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

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: € 15.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: € 750,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.250,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## LOTTO 9

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

**A** box singolo a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residenza Centotorri" a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 734 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 734 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: cavedio di aerazione comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 735, corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub 733.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/02/2025</b>

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

libero ma occupato da beni ed oggetti di altra proprietà

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per quanto ancora attuale, si richiama la convenzione di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189).

Si richiamano inoltre patti, condizioni e servitù citati negli atti al ventennio.

##### **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 11/05/2012 a firma di notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 58447 di repertorio, iscritta il 23/05/2012 a Como ai nn. 12471/1821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 700.000,00.

Importo capitale: euro 350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 734.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA – ann. 10.06.2016 nn. 15055/2644 7263 sub. 734 costituisce unità negoziale 10 – capitale euro 13.500,00 – ipoteca euro 27.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di notaio Rosanna Ricciardi di Como ai nn. 8053 di repertorio, iscritta il 26/07/2022 a Como ai nn. 23500/4178, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: euro 553.000,00.

Importo capitale: euro 553.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni è compreso: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 734

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

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 2191 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Como ai nn. 14941/11310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a beni sono compresi: CF - Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 – particella 7263 sub. 734.

Confronto con certificazione del notaio Rosanna Ricciardi di Como del 12/02/2025: formalità pregiudizievoli congruenti.

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:	€. 194,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 541,00
Millesimi condominiali:	12,020

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - aggiornamento ipotecario alla data del 27.11.2024

= **PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.01.2018 n. 65099/31937 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 08.02.2018 nn. 3224/2212) con cui

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

ha venduto a

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

che ha accettato ed acquistato porzioni di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Centotorri", in Comune di CANTU', via Ginevrina da Fossano n. 17 angolo via Torre, insistente su parte dell'area di CT di cui alle particelle 7263-8255, in esse compreso:

autorimessa a piano terzo sottostrada censita nel Catasto Fabbricati - Comune di Comune di CANTU' – sezione urbana CAN – foglio 17 con particella 7263 subalterno 734– via Ginevrina da Fossano n. 17 - piano S3 - categoria C/6 - classe 2 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 99,06

COERENZE da nord verso est: cavedio di aerazione comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 735, corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub 733.

ACCESSI: si hanno da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Nella vendita è compresa (relativamente alle autorimesse):

-la proporzionale quota di comproprietà delle aree, spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare:

-la quota di comproprietà in ragione di complessivi 63,962/100 per le autorimesse in riferimento alla sola tabella millesimale A1 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) , ed in particolare:

sono enti comuni delle autorimesse in ragione di complessivi 63,962/1000 (N.B. le autorimesse oggetto di vendita sono subb. 770-734-715-725-726) i beni comuni con censibili particelle:

7263 sub. 712, passaggio pedonale e carraio con servitù di passaggio a favore di terzi;

7263 sub. 709, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 708, vano e rampa scala dal piano primo sottostrada al piano terreno;

7263 sub. 707 graffato con 8255 sub. 712 con servitù a favore di terzi, corsello, di accesso alle

autorimesse;

7263 sub. 704 graffato con 8255 sub. 711, corsello di accesso alle autorimesse.

Patti speciali:

1)-E' fatto richiamo al regolamento condominiale che si trova allegato sotto la lettera "H" con le relative tabelle millesimali, all'atto a rogito dottor Piercarlo Colnaghi 18.12.2008 n. 53070/23495 di rep. (trascritto a Como il 14.01.2009 nn.1045/684).

Costituiscono parti comuni, indivisibili ed inalienabili per i condomini con riferimento ai singoli corpi di fabbrica, che

costituiscono un unico complesso immobiliare: l'area su cui sorge il complesso immobiliare e di pertinenza allo stesso, le opere di fondazione, i muri perimetrali, le opere strutturali degli edifici, i tetti, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale ed agli spazi comuni, i contatori luce e gas, i vani tecnologici, il corsello di accesso alle autorimesse (limitatamente ai proprietari delle medesime), i vani scala e ascensore per l'intera loro estensione, l'impianto di acquedotto, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà e tutti gli altri enti e spazi di cui all'articolo 1117 del codice civile.

2)-Le unità immobiliari site a piano terreno sono soggette a servitù di posa per reti di fognatura, gas, acqua potabile, energia elettrica, telefonica, citofonica, e di tutto quant'altro fosse necessario per il servizio dell'intero complesso

condominiale e quindi i proprietari di dette porzioni si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni.

3)-La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'impegno assunto dalla società venditrice in merito alla costituzione di servitù di passo carraio a favore di terzi limitatamente alla prima rampa di accesso alle autorimesse sotterranee. Detta porzione di rampa risulta identificata con particella 7263 sub. 707 graffata con 8255 sub. 712 e per tale ragione l'acquirente ha delegato la venditrice ad intervenire ad un eventuale futuro atto notarile che costituisca detta servitù.

4)-L'aerazione di alcuni locali al piano sotterraneo si attua tramite cavedi con griglia orizzontale sita sulla pavimentazione della galleria comune; queste aerazioni gravano sugli enti comuni impegnando il singolo utente alla manutenzione delle griglie ed a non modificare l'uso dei cavedi rispetto allo scopo per cui sono stati realizzati.

5)-La proprietà dei posti auto esterni è limitata esclusivamente alla superficie essendo il sottosuolo edificato ad uso autorimesse o cavedi di aerazione delle stesse; inoltre è fatto divieto assoluto di edificare sull'area destinata a posto auto qualsiasi costruzione anche provvisoria e di intraprendere opere che possano ostruire le esistenti aerazioni delle sottostanti autorimesse o altre opere che possano danneggiare le membrane bituminose in opera per l'impermeabilizzazione dei solai di copertura del piano interrato.

6)-I contatori dell'acqua potabile ed energia elettrica di alcune unità immobiliari sono stati ubicati all'interno degli androni e dei vani delle scale al piano terreno e seminterrato di cui alla particella 7263 subb 706, 709 et 708; pertanto i proprietari delle unità immobiliari servite da detti contatori sono autorizzati ad accedere a detta porzione di vano scala al solo scopo di lettura e manutenzione degli stessi contatori.

7)-Per quanto riguarda la pulizia e la manutenzione delle parti comuni si fa espresso riferimento a quanto previsto nel regolamento contrattuale sopracitato.

Gli acquirenti delle unità immobiliari ad uso autorimesse nelle quali è presente un'intercapedine o un cavedio per l'aerazione dell'intero comparto ai fini della prevenzione incendi si obbligano a non ostruire, diminuire o modificare in alcun modo la superficie aerante presente sulla porta basculante grigliata e sulla griglia posta sul fondo dell'autorimessa stessa.

8) la parte dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane di cui al mappale 7263 subb. 702 et 703 ed al mappale 8255 sub. 706 sono concesse in uso esclusivo in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno alle società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto in forza dell'atto di vendita a rogito dottor Antonio Cimmino 26.06.2002 n.45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911).

9)La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il bene comune non censibile al mappale 7263

sub.712 è soggetto a servitù di passo e di parcheggio come riportato nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo 04.08.1988 n. 545/5 di rep. il tutto come riportato nell'atto di provenienza.

10) Al titolare dell'unità immobiliare particella 7263 sub. 785 e suoi aventi causa è concesso, limitatamente per le operazioni di carico e scarico, il diritto di accesso alla rampa di discesa,

identificata con particella 7263 sub. 707 - 8255 sub. 712, al corsello autorimesse, identificato con il mappale 7263 sub. 704, sino al raggiungimento del vano scala particella 7263 sub. 709

Prezzo in parte pagato, in parte dilazionato ed in parte da pagarsi con accoli di mutuo; in particolare l'accollo avente ad oggetto iscrizione a carico del sub. 734 è garantito da ipoteca iscritta a Como 23.05.2012 nn. 12471/1821. Salvo il buon fine degli accoli e nonostante la dilazione, la parte venditrice ha rinunciato alla iscrizione di ipoteca legale.

Per il sub. 734, bene libero in atto fatta eccezione per ipoteca iscritta a Como 23.05.2012 nn. 12471/1821.

E' fatto richiamo alla convenzione edilizia di piano di recupero portata dall'atto 05.12.2003 n. 121242 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 19.12.2003 ai nn. 39482/22189) che la parte acquirente si è impegnata ad osservare.

**PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (titolare dal ventennio)**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 18.10.2002 n. 109195/11774 di rep. a rogito notaio Daniele Minussi di Cantù (trascritto a Como il 22.10.2002 nn. 26864/17589) con cui

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

ha venduto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

che ha acquistato nel complesso immobiliare in via G. Fossano n. 17, le seguenti unità immobiliari:

-fabbricato industriale censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 8255 sub. 7;

-aree urbane strettamente pertinenti alla predetta u.i. censite nel Catasto Fabbricati, sez. urb. CAN, foglio 17 con particella 7263 subb. 701-702-703 e particella 8255 subb. 706-707.

Coerenze in corpo e in contorno da nord verso est: proprietà di terzi, strada comunale civica via Torre, strada comunale civica via G. Fossano, particella 8255 subb. 702-701-704-705, proprietà di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per:

- il diritto di uso esclusivo gravante le aree urbane identificate con la particella 7263 subb. 702 e 703 e particella 8255 sub. 706, concesso dalla venditrice:

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED], in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45422/6409 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17583/11911, proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 703, 704, 709, 710;

\* in ragione di 1/2 (un mezzo) a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di vendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 26.06.2002 n. 45418/6407 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2002 nn. 17581/11910), proprietaria delle unità immobiliari poste nel medesimo complesso sopra citato censite nel Catasto Fabbricati con particella 8255 subb. 701, 702, 705, 708.

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta dei patti speciali contenuti negli atti sopra citati e che qui vengono integralmente trascritti e riportati nel loro testo integrale: "dette aree non potranno essere delimitate al piano giardino con recinzioni o altro espressamente riservandosi la società venditrice la facoltà di realizzare nel sottosuolo il proseguimento della rampa di accesso ai boxes di sua proprietà. La stessa parte venditrice concede alla società acquirente la facoltà di realizzare aperture, luci, vedute e passi pedonali di qualsiasi natura su tutto il fronte della palazzina cielo-terra delimitato dalle suddette aree solo per una larghezza di metri 1,50, muro di sostegno compreso a partire dal piano seminterrato. La società venditrice precisa che lo scivolo sarà realizzato esclusivamente in funzione dell'accesso alle autorimesse del piano di recupero senza vincolare le quote di realizzazione dello stesso alla possibilità di accesso alla proprietà venduta. Limitatamente al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello scivolo, delle rampe e dei piani sotterranei la società venditrice si riserva per sé o aventi causa la facoltà di occupare con scavi o installazioni di cantiere le aree suddette."

- le servitù di passo e di parcheggio riportate nell'atto a rogito notaio Donatella Bonomo di Cantù in data 04.08.1988 n. 545/5 di rep., trascritto a Como il 02.09.1988 nn. 16387/11849, e di cui la società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **P.E.n.637/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente per uso misto con costruzione di autorimesse interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 25734 di protocollo.

In data 24/05/2005 (pr.13842) è stata presentata una variante parziale in corso d'opera per modifica della superficie (in diminuzione) e disposizioni interne. La variante non modifica l'esterno del fabbricato.

DIA in variante alla DIA del 16/12/03 e variante 24/05/05 N. **P.E.n.637/03 var**, per lavori di ristrutturazione edilizia: aggiornamento a fine lavori e modifiche partizioni interne, presentata il 21/10/2008 con il n. 31881 di protocollo, agibilità del 27/03/2009 con il n. 9288 di protocollo.

Agibilità cantina del 27/03/2009 pr.9286; agibilità box del 12/12/2008 pr.37799

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 20/11/2018; BURL n.4 del 23/01/2019, l'immobile ricade in zona FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALI CON P.T. COMMERCIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 17

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CANTU' via Ginevrina da Fossano 17, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Residenza Centotorri” a destinazione mista (residenziale, uffici, negozi e pertinenze) che si sviluppa per 5 piani fuori terra ed in 3 livelli interrati dove sono posizionati i box serviti da una rampa carrabile. L'accesso si ha da via Ginevrina da Fossano indi dal corsello comune particella 7263 sub. 704.

Il complesso edilizio è situato appena fuori dalla vecchia cinta muraria del centro storico di Cantù, all'incrocio della via Ginevrina da Fossano con la via Torre, in una zona densamente edificata, ben servita ma con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7263 sub. 734 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 99,06 Euro, indirizzo catastale: via Ginevrina da Fossano, 17, piano: S3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da la particella 7263 sub. 734 è stata originata da denuncia per edificazione nel sottosuolo del 23.09.2008 Pratica CO0210239 (n. 2479.1/2008).

Coerenze: da nord verso est: cavedio di aerazione comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub. 735, corsello comune particella 7263 sub. 704, autorimessa particella 7263 sub 733.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box è situato al terzo piano interrato raggiungibile mediante la rampa carrabile con cancello automatizzato posto all'ingresso del primo piano interrato. Il Box è servito da un ampio corsello per le manovre ed ha facilità di accesso; è composto da un vano rettangolare di 17 mq dotato di impianto elettrico e di basculante (con apertura manuale) in rete metallica che lascia a vista il contenuto del vano.

La struttura dell'edificio, realizzata tra il 2003 ed il 2008, nei piani interrati è in cemento armato e sono da evidenziare in più punti delle paratie verticali delle infiltrazioni d'acqua.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
utorimessa singola	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Cantù (Co), zona C1/Semicentrale, per destinazione box in stato di Normale conservazione prevede un range di valori compresi tra 1.000 e 1.500,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2024) che per lo stesso Comune, per box in zona semi-centrale riporta valori compresi tra i 15 ed i 20.000,00 € a corpo.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore a corpo di 15.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

## 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	box singolo	17,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

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: **€. 15.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 750,00**

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: **€. 14.250,00**

data 18/02/2025

il tecnico incaricato  
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico