



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 285/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Marco MANCINI

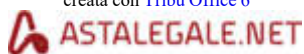
CUSTODE:

Dott.ssa Ilaria ARNABOLDI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Olga ROMAGNONI**

CF:RMGLGO82S43D416R

con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-romagnoni.it

PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 285/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Locali ad uso negozio con cantine** a MARIANO COMENSE via Giuseppe Garibaldi 44/46, della superficie commerciale complessiva di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

N. 2 negozi frontestrada, adiacenti, di pezzatura 70 e 40 mq, con ulteriori retronegozi e cantine in edificio residenziale di tre piani fuori terra realizzato nel 1959, con modifiche di volumetria nel 1977 ed intervento per opere interne nel 2002. La manutenzione generale dello stabile è buona. Altezza interna piano terra: 3,70 m (3,15 controsoffittati); altezza interna piano interrato: 2,45 m al rustico.

Accesso pedonale principale dalla pubblica via G. Garibaldi, accesso pedonale secondario dal cortile interno raggiungibile dal passaggio del civico 42.

Identificazione catastale:

- ❏ foglio 11 particella 5446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 2.695,91 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 44-46 , piano: PT-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,
- ❏ foglio 11 particella 5446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 44-46 , piano: PT-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

il tutto denunciato presso UTE con le schede n. 22785 e n. 22786 del 24/09/12 (a variazione del fg. 23 mapp. 5446/7 e mapp. 5446/8 già entrambi scheda n. 34 del 07/02/90 a parte delle schede di nuova costruzione n. 370, n. 371, n. 372, n. 373, n. 374 e n. 375 del 29/11/75).

Beni insistenti su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione n. 1028 del 25/09/68 e t.m. 24 del 22/02/74, fg. 9 (logico) fg. 11 (reale) con mapp. 5446 di mq. 130 ente urbano (parte del mapp. 5446 che comprende mapp. 283/b + mapp. 5446/b).

*Coerenze: in un sol corpo, in linea di contorno da Nord - Ovest:* via G. Garibaldi, proprietà di terzi, cortile con diritto d'uso, vano scala comune, androne condominiale, ancora cortile con diritto d'uso, portico con diritto d'uso.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato ed in genere su tutto quanto è da considerarsi condominiale ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>174,00 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:	€. 245.000,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.250,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 22/05/2014 a Como ai nn. 10801/1516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 04/04/2014 rep. 1037/2014 del Tribunale di Como.

Importo ipoteca: 240'000,00 Euro.

Importo capitale: 215'122,33 Euro.

Grava su tutti i beni del lotto.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/02/2020 a Como ai nn. 2386/385, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna emessa in data 15/01/2020 rep. 1136/2020 del Tribunale di Como.

Importo ipoteca: 25'000,00 Euro.

Grava su tutti i beni del lotto.

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

pignoramento, trascritto il 25/10/2024 a Como ai nn. 31310/23313, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notificato in data 23/09/2024 rep. 4690 del Tribunale di Como.

Grava su tutti i beni del lotto.

##### 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:

Non è costituito il condominio.

Il piano interrato del sub. 8 è attraversato, in adiacenza alla parete sud, dalla conduttura dei reflui proveniente dal lato interno del condominio, e ciò sin dalla edificazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di Notaio Salvatore Dello Jacono ai nn. 158980/22064 di repertorio, trascritto il 04/02/2002 a Como ai nn. 2806/2108.

BENI: locali ad uso negozio al piano terra con annessa cantina al piano interrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.11 con: mapp. 5446/7 – PT, S1 - C/1 - cl. 2 – mq. 90 e mapp. 5446/8 – PT, S1 - C/1 - cl. 2 – mq. 50.

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza risulta essere libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA - Si rileva inoltre la seguente formalità NON opponibile alla procedura: trascrizione ai nn. 23079/16465 in data 28/09/2012 di preliminare di compravendita con atto in data 26/09/2012 rep. 152794/26176 Notaio Luigi Roncoroni di Desio relativo a tutti i beni del lotto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/04/1922 a firma di Notaio Luigi Gaddi di Mariano Comense ai nn. 1798 di repertorio, trascritto il 17/07/1922 a Como ai nn. 4232/3839.

BENI: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp.282/1 are 02.20 (poi sostituito con il mapp. 5446) OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

per la quota di 1/1, in forza di successione denunciata in data 03/01/1945 nr. 54 vol. 61 U.R. di Cantù, trascritto il 02/04/1945 a Como ai nn. 968/890.

BENI, tra altri: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp. 282/1 (poi sostituito con il mapp. 5446).

E ciò da testamento olografo in data 04/07/1939 pubblicato con verbale in data 16/10/1944 rep. 4396/1943 Notaio Francesco Seveso di Como, trascritto ai numeri 4424/4140 il 22/11/1944.

Accettazione tacita di eredità con atto in data 16/10/44 rep. 4396 Notaio Franco Seveso di Como, trascritto ai nn. 6083/5419 il 01/09/1959.

AVVERTENZA: Si precisa nella trascrizione che la successione è devoluta per testamento pubblico in data 22/03/1948 rep. 425 Notaio Carlo Cassina di Cantù depositato con verbale in data 22/04/1955 rep. 2621 dell'Archivio Notarile di Como, non risultante trascritto.

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

per la quota di 2/9, in forza di successione denunciata in data 22/11/46 nr. 46 vol. 68 U.R. di Cantù, trascritto il 14/10/1947 a Como ai nn. 4254/4085.

BENI, tra altri: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp. 282/1 are 02.20 (poi sostituito con il mapp. 5446).

E ciò da testamento pubblico del 29/11/1944 Notaio Luigi Gaddi pubblicato con verbale in data 22/04/1955 dell'Archivio Notarile di Como.

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

per la quota di 1/1 complessivo, in forza di successione denunciata nr. 22 vol. 122 U.R. di Cantù, trascritto il 11/02/1959 a Como ai nn. 960/807.

BENI, tra altri: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp. 282/1 are 02.20 (poi sostituito con il mapp. 5446).

E ciò da testamento pubblico del 22/03/1948 Notaio Carlo Cassina pubblicato con verbale in data 22/04/1955 rep. 2621 dell'Archivio Notarile di Como.

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

per la quota di 1/1 complessivo, in forza di atto di cessione di quote ereditate, con atto stipulato il 05/02/1957 a firma di Notaio Luigi Stella di Como ai nn. 19188/4728 di repertorio, trascritto il 14/03/1957 a Como ai nn. 1754/1606.

BENI, tra altri: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp. 282/1 are 02.20 (poi sostituito con il mapp. 5446).

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza risulta libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

per la quota di 1/1 complessivo, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 12/11/1957 a firma di Notaio Luigi Stella di Como ai nn. 20028/5061 di repertorio, trascritto il 09/01/1958 a Como ai nn. 193/188.

BENI: terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con: mapp. 283/b are 01.30 (poi accorpato con il mapp. 5446/b).

AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue: - il cortile mapp. 283/a-b-c dovrà essere chiuso con muro di cinta dell'altezza non inferiore a metri 2,20 e non superiore a metri 2,50 a spese comuni fra i permutanti. Le caratteristiche di detto muro si stabiliranno di comune accordo e questo dovrà essere posto a cavaliere delle linee di divisione. Detta opera dovrà essere eseguita entro e non oltre un anno dalla firma del presente atto. - Per il mapp. 5446 che con il presente atto viene frazionato in a e in b rispettivi assegnatari a spese comuni dovranno costruire a cavaliere della linea di divisione che dovrà rappresentare la continuazione verso via Garibaldi dell'attuale linea tratteggiata in tipo allegato "B" con le lettere "E" e "F", un muro di mattoni dello spessore di 38 cm a partire dal piano terra fino al tetto. Pure quest'opera deve essere eseguita entro e non oltre un anno dalla data del presente atto. - Nel caso di demolizione dello stabile rustico portante il mapp. 5446/a e mapp. 5446/b per la ricostruzione, i rispettivi proprietari si impegnano con la presente a limitare la larghezza della nuova costruzione di metri 12 a partire dall'attuale filo di proprietà verso via Garibaldi. - Sul restante terreno portante il mapp.283/b e sul lato di levante si potrà costruire a filo di termine verso il mapp.283/a, solo un piano terreno e piano primo, sempre se lo consentono le norme del regolamento edilizio, circa la formazione dei cortili, e si potranno praticare, solo sul lato di levante vedute e finestre a un metro dal pavimento del piano terreno, così pure in primo piano. Quelle del piano terreno dovranno essere munite di inferriate di sicurezza - L'assegnatario del mapp. 283/a nel caso intendesse costruire sul lato di levante del mapp. 283/b e sul lato di tramontana del mapp. 283/c dovrà arretrare la costruzione di metri 3 ed avrà l'obbligo di concedere, precisa richiesta, ai proprietari dei mapp. 283/b e mapp. 283/c di poter accedere al mapp. 283/a, qualora si rendessero necessarie opere di riparazioni agli eventuali edifici di proprietà degli stessi. - L'accesso e lo scarico del mapp. 283/b dovrà essere praticato sul mapp. 5446/b che dà sulla Via Garibaldi, entro e non oltre due anni dalla firma del presente atto ed a totale spesa dei proprietari.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della permuta risulta essere libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Le Proprietà addivengono a divisione e dunque si considera, per il lotto in oggetto:

Terreno distinto al Catasto Terreni fg. 11 con: mapp. 283/b are 01.30 (poi accorpato con il mapp. 5446/b). mapp. 5446/b are 00.80 (poi accorpato con il mapp. 283/b).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 26/11/1979 a firma di Notaio Salvatore Dello Jacono ai nn. 30655/4938 di repertorio, trascritto il 14/12/1979 a Como ai nn. 14511/11815.

BENI: immobili siti in MARIANO COMENSE in Via Giuseppe Garibaldi nr. 44/46 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.11 con mapp. 5446 di mq. 130 ente urbano - e precisamente: Unità immobiliari denunciate presso UTE con le schede nr. 370, nr. 371, nr. 372, nr. 373, nr. 374 e nr. 375 del 29/11/75.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 21/11/1984.

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

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

**N. 002/1959**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di costruzione di una casa di abitazione con sottostanti negozi, presentata il 24/02/1959 con il n. 206 di protocollo, rilasciata il 20/05/1959, agibilità non presente nel fascicolo.

Edificazione della palazzina, modifiche a mano sulla planimetria per riordino interno del piano del sub. 7, è presente il portico che collega via Garibaldi con il cortile interno (futuro sub. 8).

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 289/1977**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di trasformazione del portico esistente a negozio, presentata il 01/10/1977, rilasciata il 21/11/1978, agibilità non presente nel fascicolo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 8 piano terra.

**SEGNALAZIONE DI ESECUZIONE DI OPERE INTERNE N. 028/2002**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di demolizione soletta per realizzazione scala interna, realizzazione tavolati in cantina per formazione bocca di lupo con posa serramenti apribili, realizzazione wc in cantina., presentata il 04/02/2002 con il n. 3425 di protocollo, agibilità non presente nel fascicolo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra e piano interrato del sub. 8.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 11/12/2023, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2024, l'immobile ricade in zona CS - Centro storico art. 21,1 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 21.1 - CS - CENTRO STORICO**

[...] Descrizione - L'ambito rappresenta il primo impianto del nucleo storico [...]. Nel presente ambito vi sono edifici derivanti da interventi di sostituzione edilizia risenti agli anni 50/60 che hanno portato ad una edificazione con tipologia a condominio, comparti eseguiti con piani di recupero che hanno definito un'architettura risalente al periodo in cui sono stati realizzati e ristrutturazioni di edifici di epoche più recenti. La suddetta edificazione è posta o ai margini del nucleo storico oppure all'interno degli isolati che lo compongono e corrisponde ad una significativa porzione del patrimonio immobiliare appartenente al vecchio nucleo.

Il piano particolareggiato del centro storico costituisce parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio e definisce le peculiarità proprie dei singoli edifici e gli elementi di pregio e gli elementi in contrasto e le modalità di intervento per la loro tutela e/o migliore integrazione rispetto al contesto a cui gli edifici appartengono ed identifica gli edifici che per tipologia architettonica si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico e/o gli edifici di recente ristrutturazione o ricostruzione.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso: [...] Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

DESTINAZIONI Destinazione principale: RESIDENZA; Destinazione integrativa: COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Medie strutture di primo livello NON alimentare, Esercizi pubblici, Servizi privati - artigianato di servizio; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; RICETTIVO - SERVIZI PUBBLICI. [...]

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “Modalità di intervento”:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b) ristrutturazione edilizia; c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona. [...]

Sensibilità paesistica SP 5 - molto alta

*Si rimanda alla lettura dell'intero documento per ulteriori specificità.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel verificare le tre pratiche edilizie, le schede catastali ed i titoli di proprietà: nel 1959 e nel 1977 il bagno a piano terra è condiviso dai due negozi, nel 1990 un negozio ha realizzato internamente il proprio bagno mentre l'altro ingloba il bagno condiviso.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - con riferimento alla pratica del 2002 relativa al sub. 8: non è stata realizzata la parete divisoria che compartimenta l'antibagno al piano interrato, non è indicato il varco di collegamento con il sub. 7 né la bocca di lupo realizzata in esso: le finiture sono identiche e se ne presuppone la realizzazione coeva.

In facciata, vi sono lievi difformità nei serramenti delle aperture legati alla fusione degli originali tre negozi del 1959 in uno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - in merito al tavolato mancante, provvedere a realizzare le opere preventivate in progetto; - in merito alla fusione delle due cantine: predisporre una pratica in sanatoria con verifica strutturale e di sicurezza per il varco realizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

▣ Pratica edilizia + certificati: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - la cantina al piano interrato del sub. 7 è stata collegata al sub. 8 chiudendo la porta d'accesso al vano scala comune ed aprendo un varco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino della pertinenza con opere: apertura porta d'accesso, chiusura varco.

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

Costi di regolarizzazione:

- ▣ Opere di apertura porta, fornitura e posa porta d'accesso, chiusura varco, intonacatura e tinteggiatura, scollegamento impianto di riscaldamento.: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - con riferimento alla pratica del 1977: la distribuzione interna risulta differente, non è ancora inserito il wc nel retronegozio, e in seconda battuta, la forma trapezoidale del lotto, corretta nella pratica del 1959, viene resa come un rettangolo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - pratica descrizione opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- ▣ Pratica: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - sub. 7 piano interrato: la formazione della bocca di lupo non è segnalata a catasto; - sub. 8 piano terra e interrato: non risulta aggiornata con gli ultimi interventi. Le altezze interne annotate nelle schede sono maggiori di circa 10 cm rispetto a quanto rilevato. - nel portale SISTER sono reperibili le schede 1990 e non quelle del 2012.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - verifica schede del 2012 ed aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- ▣ Verifica ed aggiornamento schede catastali: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dalla regolarizzazione edilizia e da eventuali atti di compravendita della cantina dal sub. 7 se non si provvede alla messa in pristino delle cantine (separazione).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda quanto indicato alla Conformità edilizia

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non in uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica e certificazione, compreso distacco radiatori cantina sub. 7, esclusa installazione di generatore nel sub. 7.

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

Costi di regolarizzazione:

■ Certificazioni e verifiche impianti: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN MARIANO COMENSE VIA GIUSEPPE GARIBALDI 44/46

### LOCALI AD USO NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**Locali ad uso negozio con cantine** a MARIANO COMENSE via Giuseppe Garibaldi 44/46, della superficie commerciale complessiva di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

N. 2 negozi frontestrada, adiacenti, di pezzatura 70 e 40 mq, con ulteriori retronegozi e cantine in edificio residenziale di tre piani fuori terra realizzato nel 1959, con modifiche di volumetria nel 1977 ed intervento per opere interne nel 2002. La manutenzione generale dello stabile è buona. Altezza interna piano terra: 3,70 m (3,15 controsoffittati); altezza interna piano interrato: 2,45 m al rustico.

Accesso pedonale principale dalla pubblica via G. Garibaldi, accesso pedonale secondario dal cortile interno raggiungibile dal passaggio del civico 42.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 2.695,91 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 44-46 , piano: PT-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,
- foglio 11 particella 5446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 44-46 , piano: PT-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

il tutto denunciato presso UTE con le schede n. 22785 e n. 22786 del 24/09/12 (a variazione del fg. 23 mapp. 5446/7 e mapp. 5446/8 già entrambi scheda n. 34 del 07/02/90 a parte delle schede di nuova costruzione n. 370, n. 371, n. 372, n. 373, n. 374 e n. 375 del 29/11/75).

Beni insistenti su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione n. 1028 del 25/09/68 e t.m. 24 del 22/02/74, fg. 9 (logico) fg. 11 (reale) con mapp. 5446 di mq. 130 ente urbano (parte del mapp. 5446 che comprende mapp. 283/b + mapp. 5446/b).





*Coerenze: in un sol corpo, in linea di contorno da Nord - Ovest:* via G. Garibaldi, proprietà di terzi, cortile con diritto d'uso, vano scala comune, androne condominiale, ancora cortile con diritto d'uso, portico con diritto d'uso.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato ed in genere su tutto quanto è da considerarsi condominiale ai sensi degli artt. 1117 e segg. del Codice Civile.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale con negozi di vicinato ed uffici pubblici nei dintorni. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni ed in prossimità dei negozi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.








#### SERVIZI

municipio	eccellente	
farmacie	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
verde attrezzato	eccellente	
asilo nido	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
scuola media superiore	eccellente	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 450 m - C80/81/82 Cantù/Monza /Perticato/Novedrate	ottimo	
ferrovia distante 750 m - R16 Milano Cadorna/Canzo-Asso	ottimo	
tangenziale distante 1,5 km - SP 32 Novedrate	ottimo	
superstrada distante 4,5 km SS36 del Lago di Como e dello Spluga	ottimo	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STRUTTURE - Strutture verticali: cemento armato e laterizio, condizioni buone. - Travi: cemento armato, condizioni buone. - Solai: laterocemento, condizioni buone. - Fondazioni: non ispezionate, nessun cedimento evidente, condizioni buone. - Pareti esterne: laterizio, condizioni buone. - Copertura: non ispezionata, nessun ammaloramento evidente, laterocemento, condizioni buone. - Manto di copertura: non ispezionato, nessun ammaloramento evidente, laterizio, condizioni buone. - Pareti interne: laterizio, condizioni buone. - Scale interne: collegamento interno sub. 8, a chiocciola, in metallo (2002), condizioni buone.

ELEMENTI - Pavimentazione esterna: gradini di accesso, pietra, condizioni buone. - Rivestimento esterno: intonaco tinteggiato, condizioni sufficienti per la funzione, da rinfrescare. - Portone d'ingresso condominiale: lato cortile, accesso secondario, vetro e alluminio, condizioni sufficienti. - Pavimentazione zone comuni: piastrelle in graniglia di marmo, condizioni buone. - Portone d'ingresso unità e vetrine: serramento in alluminio e vetro, condizioni buone. - Infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro sub. 7, serramenti in pvc e vetrocamera sub. 8, condizioni buone. - Infissi interni: porte interne in tamburato, condizioni sufficienti sub. 7, buone sub. 8. - Pavimentazione interna piano terra: piastrelle in graniglia sub. 7, parquet laminato sub. 8, condizioni buone. - Pavimentazione interna piano interrato: cemento/al rustico, condizioni sufficienti. - Rivestimento bagno: ceramica, condizioni buone. - Finiture pareti interne: intonaco al civile,

tinteggiato, condizioni buone, da rinfrescare. - Finitura plafoni: intonaco al civile, sub.7 e piano interrato, controsoffitto sub. 8, condizioni buone, da rinfrescare.

IMPIANTI - Citofonico: campanello, condizioni sufficienti. - Condizionamento: a soffitto sub. 8, condizioni sufficienti. - Elettrico: presente, condizioni sufficienti. - Fognatura: presente, condizioni sufficienti. - Gas: allacciamento al sub. 8, condizioni sufficienti. - Idrico: presente, condizioni sufficienti, da verificare esalazioni bagno al piano interrato. - Termico: assente sub.7, radiatori a parete con generatore autonomo sub. 8, condizioni buone.

#### DETTAGLI SUBALTERNO 7 - NEGOZIO A TRE VETRINE - sup. commerciale 101,5 mq

negozio con vano unico utilizzabile come superficie di vendita pari a 70 mq netti con accesso dalla pubblica via e tre vetrine, pavimento sopraelevato di due gradini per raccordare la lieve pendenza esterna e accesso dal cortile retrostante + 20 mq netti di retro bottega di cui 3 mq per servizio igienico e accesso dal vano scala condominiale + cantina al piano interrato di 18 mq netti con illuminazione e ventilazione da bocca di lupo, che invece di essere autonoma e con accesso dal vano scala condominiale è stata annessa alla cantina dell'adiacente subalterno 7 nel 2002. Privo di riscaldamento, ma con presenza di canna fumaria ora in disuso.

#### DETTAGLI SUBALTERNO 8 - NEGOZIO A UNA VETRINA - superficie commerciale 55, 5 mq

negozio con vano unico utilizzabile come superficie di vendita pari a 40 mq netti con accesso dalla pubblica via e una vetrina, pavimento sopraelevato di due gradini per raccordare la lieve pendenza esterna e accesso dal vano scala condominiale + 4 mq per servizio igienico e antibagno + cantina al piano interrato di 35 mq netti con illuminazione e ventilazione da bocca di lupo di cui 8 mq per servizio e disimpegno. Risulta annessa la cantina del sub. 7. Impianto di riscaldamento con radiatori a parete presente al piano terra ed al piano interrato.

#### CLASSE ENERGETICA:



[294,07 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1314300049316 - sub. 7 - il sub. 8 non compare nel CEER - registrata in data 29/12/2016

#### 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
SUB. 7 - NEGOZIO A TRE VETRINE - superficie di vendita	80,00	x	100 %	=	80,00
SUB. 7 NEGOZIO A TRE VETRINE - retronegozio	23,00	x	50 %	=	11,50
SUB. 7 - NEGOZIO A TRE VETRINE - cantina	20,00	x	50 %	=	10,00
SUB. 8 - NEGOZIO A UNA VETRINA - superficie di vendita	50,00	x	100 %	=	50,00
SUB. 8 - NEGOZIO A UNA VETRINA - retronegozio	5,00	x	50 %	=	2,50

SUB. 8 - NEGOZIO A UNA VETRINA - cantina	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>				<b>174,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1 indica per il Comune di Mariano Comense, zona centrale, negozi, in stato conservativo normale, il valore di mercato di 1'300 -2'400 €/mq.

Considerati, come riportati nell'elaborato, la localizzazione, il contesto, i servizi, le potenzialità, la manutenzione generale occorrente in entrambi i subalterni, oltre quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità, si ritiene congruo un valore medio che tiene conto dell'ampia e versatile superficie del negozio a tre vetrine e del recente ammodernamento del negozio ad una vetrina di 1'500 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,00 x 1.500,00 = **261.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 261.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 261.000,00**

## 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 Mariano Comense, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locali ad uso negozio	174,00	0,00	261.000,00	261.000,00
				<b>261.000,00 €</b>	<b>261.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.000,00**

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

Riduzione del valore del <b>15%</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>€. 36.750,00</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>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 208.250,00</b>

data 11/03/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Olga ROMAGNONI