

Arch. Alessandra Rinaldi

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

[REDACTED]

Sentenza N. Reg. Fall. n° 137/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Valentina Pino

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN

Laino Intelvi (CO), Località Castello n. 7

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	2
C) FABBRICATI IN LAINO (CO)	3
C.1) Descrizione e consistenza degli immobili	3
C.1.1) Appartamento – p.lla 772, sub 3	5
C.1.2) Appartamento – p.lla 772, sub 5	6
C.1.3) Appartamento – p.lla 772, sub 6	7
C.1.4) Appartamento – p.lla 772, sub 7	7
C.1.5) Appartamento – p.lla 772, sub 8	8
C.2) Riferimenti catastali	8
C.3) Provenienza	10
C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi	11
C.5) Regolarità urbanistica e catastale	12
C.5.1) Appartamento – p.lla 772, sub 3	12
C.5.2) Appartamento – p.lla 772, sub 5	13
C.5.3) Appartamento – p.lla 772, sub 6	14
C.5.4) Appartamento – p.lla 772, sub 7	15
C.5.5) Appartamento – p.lla 772, sub 8	16
C.5.6) Difformità negli spazi pertinenziali esterni.....	17
C.6) Servitù attive e passive	18

C.6.1) Servitù contro.....	18
C.6.) Servitù a favore.....	18
C.7) Formalità pregiudizievoli.....	19
D) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	24
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili.....	24
D.2) Calcolo del valore degli immobili.....	25
D.2.1) P.lla 770, sub 3.....	26
D.2.2) P.lla 770, sub 5.....	26
D.2.3) P.lla 770, sub 6.....	26
D.2.4) P.lla 770, sub 7.....	26
D.2.5) P.lla 770, sub 8.....	27
D.4) Calcolo del valore a base d'asta	27

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. [REDACTED] e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. [REDACTED] residente in [REDACTED] in data 13.11.2017 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Valentina Pino, al fine di ricercare il valore di mercato di immobili di proprietà della società [REDACTED] consistenti in:

- 5 appartamenti ubicati nel comune di Laino (Como)

B) PREMESSE

In data 14.12.2017 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di rilievi, riprese fotografiche ed accertamenti dello stato di fatto.

In data 04.10.2018 è stata inoltrata via mail, presso i competenti uffici comunali, richiesta di accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati. La richiesta è stata evasa in data 21.11.2018, con invio da parte degli uffici preposti delle suddette pratiche.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) FABBRICATI IN LAINO (CO)

C.1) Descrizione e consistenza degli immobili



Elaborazione da foto satellitare da Google Maps

Le unità immobiliari (vedi foto in all. 1) consistono in cinque appartamenti ubicati in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, a breve distanza dal confine con la Svizzera e dal lago di Lugano (circa 2 km). Le unità sono inserite in area extraurbana, a circa 2,5 km dal centro cittadino, in un contesto montano a bassa densità abitativa, caratterizzato dai tipici connotati del territorio aperto rurale, con circostanti appezzamenti in parte coltivati, in parte boscati. Ad esse si perviene percorrendo la SP14 in uscita da Laino verso nord, voltando a destra dopo circa 2 km all'altezza dell'incrocio per Ponna Inferiore, poi subito a sinistra sulla Strada Comunale di San Vittore e da qui, percorsi circa 150 metri, si perviene alla proprietà, con accesso alla destra (per chi arriva dalla SP 14), per mezzo di resede e cancello metallico carrabile, contrassegnato dal civico n. 7.



L'ingresso al fabbricato ed il fronte nord ovest del medesimo

Dall'ingresso si accede ad ampio resede pertinenziale, in parte lastricato in pietra, in parte boscato, che circonda l'intero corpo di fabbrica, e che conduce al retrostante livello al piano terra.



Fronte laterale a nord est e fronte principale a sud est

Gli appartamenti sono il risultato della ristrutturazione e frazionamento (fine lavori 2002) di un vetusto immobile di tre piani fuori terra già adibito ad abitazione. Il

corpo di fabbrica è posto su terreno acclive, con primo livello posto controterra sul lato nord ovest. La struttura del fabbricato è in muratura mista intonacata, con copertura lignea a doppia falda.

Di seguito la descrizione delle singole unità immobiliari, premettendo che, al momento del sopralluogo, tutti gli appartamenti, da tempo non abitati, risultavano oggetto di intrusione da parte di terzi estranei, con evidenti danni ai portoncini di ingresso, alle finiture, agli impianti, nonché a mobilia e suppellettili, in molti casi ammassate alla rinfusa, tali da rendere difficoltoso il sopralluogo. In alcuni casi erano presenti ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche e umidità di condensa e/o risalita.

Si evidenzia infine che **non è stato possibile accertare la completa efficienza, o la corretta installazione degli impianti.** In particolare, per quanto riguarda l'alimentazione della rete termoidraulica, risulta dai certificati di abitabilità il mancato allacciamento al "bombolone", lasciando intendere che l'alimentazione sia dunque a gas gpl (e non a gas metano da rete di distribuzione). Durante il sopralluogo non sono stati tuttavia individuati né i contatori del gas, né l'eventuale serbatoio del gas gpl. L'incertezza in merito al tipo di alimentazione dell'impianto termoidraulico ed ai conseguenti adempimenti (eventuale fornitura di serbatoio, allaccio agli impianti e revisione dei medesimi, ecc.) sarà qui tradotta nell'abbattimento del valore unitario di mercato in congrua percentuale, come specificato nel successivo par. D.1.

C.1.1) Appartamento – p.lla 772, sub 3

L'appartamento è ubicato al piano terra, con ingresso sul fronte sud est, al quale si accede percorrendo il resede comune a tutte le unità, che circonda gran parte del fabbricato. È composto da un ingresso-soggiorno con camino, una cucina-pranzo, due camere singole¹ (circa mq 13,40 ciascuna), oltre antibagno, bagno non finestrato (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia), disimpegno e ripostiglio. Pareti e

¹ Si precisa che, ai sensi del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975, la superficie minima per una camera da letto singola è mq 9,00, per una camera matrimoniale è mq 14,00

soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. In fregio all'ingresso vi è resede esclusivo lastricato in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 256 nel soggiorno e nella cucina e circa cm 252 nelle camere. Il tutto per circa mq 100 di superficie lorda, oltre circa 60 mq di resede esterno. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili, in condizioni di manutenzione mediocri.

C.1.2) Appartamento – p.lla 772, sub 5

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato sud ovest, da scala, che si diparte dal secondo piano (attigua al pianerottolo di ingresso al soprastante sub 7). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera singola (circa mq 13), oltre bagno (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 268. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di materiale edile, masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di gran parte del battiscopa.

C.1.3) Appartamento – p.lla 772, sub 6

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato nord ovest. È composto da un ingresso, soggiorno-pranzo-zona cottura, con piccolo camino, una camera singola (circa mq 12,15), un guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 264. Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di parte del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici, lo smontaggio della caldaia, oltre ad ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni nella zona cottura.

C.1.4) Appartamento – p.lla 772, sub 7

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso da pianerottolo sul lato nord ovest, (attiguo alla scala di ingresso al sottostante sub 5). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera matrimoniale (circa mq 14,80), oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna minima dei

vani è circa cm 220, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva nel bagno l'assenza del bidet, della porta e del relativo telaio; negli altri vani l'assenza di parte del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

C.1.5) Appartamento – p.lla 772, sub 8

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso sul lato nord ovest, da scala esclusiva. È composto da ingresso, soggiorno-pranzo con piccolo camino, zona cottura, una camera singola (circa mq 11,70), una stanza guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna minima dei vani è circa cm 205, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, in condizioni di manutenzione ordinarie. Si rileva l'assenza del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

C.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

- Foglio 1, p.lla 772, **sub 3**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 104 (escluse aree scoperte mq 100), Rendita € 242,73, Località Castello n. 7, Piano T – confini: parti comuni su tutti i lati, s.s.a.
- Foglio 1, p.lla 772, **sub 5**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.
- Foglio 1, p.lla 772, **sub 6**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.
- Foglio 1, p.lla 772, **sub 7**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.
- Foglio 1, p.lla 772, **sub 8**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Fanno parte della proprietà i beni **comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

sub 1 – giardino comune a tutti i subalterni

sub 2 – ripostiglio² (ex pozzo)

sub 4 – area in uso esclusivo ai sub 5 e 7 (pianerottolo, terrazzino)

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico allegati (vedi all. da 1 a 5).

² Si precisa che non è stato possibile ispezionare questo vano. Trattasi di un volume con accesso esterno al piano terra del resede a comune (a lato del sub 3), per mezzo di sportello metallico. Da una misura sommaria sui grafici della Concessione edilizia, detto vano risulta avere una superficie utile lorda di circa 6 mq.

Si evidenzia che l'intera particella 772, alla quale afferiscono gli immobili, confina con particelle di altra proprietà, in particolare con:

p.lla 2075 e p.lla 2785 – catastalmente intestate a [REDACTED]
[REDACTED]

p.lla 2796 e 815 – catastalmente intestate a. [REDACTED]

p.lla 799 – catastalmente intestata a. [REDACTED]

C.3) Provenienza

Gli appartamenti sono pervenuti alla [REDACTED] in seguito ad atti di compravendita, i cui estremi sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 16.01.2009, Notaio [REDACTED] Rep. 860, Fasc. 696, trascritto a Como il 27.01.2009, Reg. Part. 1492 (vedi all. 6) – atto di acquisto da [REDACTED] delle unità di cui ai **sub 3, 6 e 8**
- **Atto di compravendita** del 16.01.2009, Notaio [REDACTED] Rep. 861, Fasc. 697, trascritto a Como il 27.01.2009, Reg. Part. 1493 (vedi all. 7) – atto di acquisto da [REDACTED] [REDACTED] delle unità di cui ai **sub 5 e 7**

In precedenza le unità erano pervenute ai venditori, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per mezzo dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** del 12.09.2001, Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 62054, Racc. 3687, trascritto a Como il 01.10.2001, Reg. Part. 14969 (vedi all. 8) – atto di acquisto da parte di [REDACTED] [REDACTED] delle unità di cui ai **sub 3, 6 e 8**
- **Atto di compravendita** del 06.11.2002, Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 72091, Racc. 5062, trascritto a Como il 23.11.2002, Reg. Part. 19880 (vedi all. 9) – atto di acquisto da parte di [REDACTED]

_____ delle
unità di cui ai **sub 5 e 7**

Per completezza si aggiunge l'atto di provenienza ai _____ che
acquistarono l'intero fabbricato, oltre a circostanti appezzamenti di terreno, dalla

- **Atto di compravendita** del 29.07.1994, Notaio _____ Rep.
48380, Racc. 18224, trascritto a Como il 05.08.1994, Reg. Part. 10224 (vedi
all. 10)

C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Secondo il vigente Piano delle Regole – PR1 il fabbricato ricade in *Ambito rurale*
– *agricolo*, ed è classificato come *Edificio residenziale esterno al tessuto consoli-*
dato (vedi all. 11).

L'area è sottoposta altresì a Vincolo idrogeologico.

La costruzione del fabbricato originario è antecedente al 1° settembre 1967.
Dall'accesso agli atti edilizi presso gli uffici tecnici comunali, sono state reperite le
seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 8 del 08.07.1995**, per *Ristrutturazione con soprae-*
levazione di immobile (vedi all. 12)
- **Autorizzazione edilizia n. 5 del 22.04.1999**, per *Realizzazione muro di*
contenimento in Loc. Castello, mappale 2786 foglio 1 (vedi all. 13)
- **Denuncia di inizio attività n. 02 del 19.03.2001**, per *Modifiche interne in*
appartamento al piano terra e appartamento al piano secondo (vedi all. 14)
- **Certificati di abitabilità n. 4, 5, 6, 7, 8** rilasciati il **28.01.2003** (vedi all.
15).

C.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali, sono state rilevate alcune difformità, riguardanti sia i singoli appartamenti che le parti comuni (resede esterno), che si descrivono di seguito, indicando altresì adempimenti e oneri per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, precisando che lievi differenze delle misure interne, rientranti nelle tolleranze, non sono significative ai fini della conformità.

C.5.1) Appartamento – p.lla 772, sub 3

L'ultimo atto abilitativo a cui fare riferimento per questo appartamento è la DIA 2/2001 (vedi all. 14), nonché la precedente Concessione edilizia 8/95 (vedi all. 12), rispetto alle quali si rileva:

- assenza della cabina armadio in una delle camere, con conseguente aumento della superficie del vano ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti. Data infatti la superficie della camera, indicata in circa mq 13,40 ed in circa $\text{mq } 13,40/8 = \text{mq } 1,68$ la superficie finestrata minima (1/8 dell'area del vano), in realtà si ha una superficie finestrata di circa $\text{ml } 0,77 \times \text{ml } 1,34 \approx \text{mq } 1,03$, dunque inferiore al minimo richiesto. La stanza non può dunque essere adibita a camera da letto, ma a vani accessori (guardaroba, ripostiglio, ecc.). Per le difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria, e deposito di planimetria catastale aggiornata.
- l'altezza delle due camere da letto è stata misurata in cm 252, laddove l'altezza di progetto era indicata nelle camere medesime in cm 265. Detta misura, oltre ad essere difforme dal titolo edilizio, non consente l'abitabilità dei vani in questione, che per i comuni montani è indicata in minimo cm 255 (per vani con soffitto piano). Dato che per la camera di cui al punto precedente la destinazione è comunque da mutarsi in vano non abitabile a causa del mancato rispetto del rapporto illuminante, per l'abitabilità della seconda camera si rende necessaria la rimessa in pristino dell'altezza per

mezzo del rifacimento del pavimento e sottostante massetto ad una quota più bassa, tale da raggiungere almeno il minimo di legge di cm 255.

- Il resede esclusivo esterno, lastricato in pietra, non è correttamente rappresentato nella planimetria catastale, risultando più stretto rispetto ai grafici della CE 8/95. La larghezza del resede infatti è simile a quella dell'immobile ante ristrutturazione (circa ml 2.00) mentre all'attualità arriva a circa ml 3,80//4,00 nel punto più largo. Si rende pertanto necessario anche il deposito di nuovo tipo di frazionamento (la maggior larghezza del resede è a scapito dell'adiacente p.lla 815, rimasta in conto agli originari venditori, nonché titolari di tutte le pratiche edilizie, [REDACTED] oltre che di nuova planimetria catastale. La difformità potrebbe comportare altresì la redazione di atto notarile di ricognizione catastale.
- Per completezza si aggiunge la chiusura di una nicchia nel soggiorno, pur risultando tale difformità ininfluenza ai fini della conformità edilizia e catastale)

Di seguito gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale):

- ripristino altezza in camera da letto (demolizione e rifacimento di pavimento e massetto nella camera, con eventuale adeguamento dell'impianto termoidraulico): circa € 4.000,00
- spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria, direzione lavori, deposito di tipo mappale e docfa) e oneri amministrativi: circa € 5.000,00
- eventuale atto notarile di ricognizione catastale: circa € 2.000,00

per complessivi € **11.000,00**, che saranno detratti dal valore di mercato.

C.5.2) Appartamento – p.lla 772, sub 5

L'ultimo atto abilitativo a cui fare riferimento per questo appartamento è la Concessione edilizia 8/95, rispetto alla quale si rileva:

- finestra del wc di dimensioni ridotte, con assenza di pozzetto luce, lungo il fronte esterno del fabbricato
- presenza di camino nel soggiorno-pranzo e diversa posizione del punto cottura
- diversa conformazione della scala esterna di accesso e del terrazzino antistante l'ingresso, quest'ultimo indicato, nell'elaborato planimetrico (vedi all. 4) come *sub 4 – area in uso esclusivo ai sub 5 e 7*, che manca di due gradini indicati. Inoltre la scala, che si diparte dal pianerottolo di accesso alla soprastante unità di cui al sub 7, è a questa graffiata, quindi catastalmente fa parte del sub 7, nonostante la medesima scala serve unicamente all'accesso al sub 5. Ne consegue l'opportunità di ricomprendere, nell'area di uso esclusivo alle due unità immobiliari di cui al sub 4, sia la scala che il pianerottolo d'ingresso al sub 7, eventualmente lasciando in uso esclusivo al sub 5 il terrazzino antistante l'ingresso al medesimo. Sarà pertanto qui indicato il deposito di nuovo elaborato planimetrico, che meglio individui le parti comuni di accesso alle due unità (diversamente infatti, per accedere al sub 5, la scala del sub 7 dovrebbe essere attualmente gravata di servitù di passo).
- altezza interna misurata in cm 269, leggermente maggiore dell'altezza di progetto misurata in cm 265
- Per completezza si aggiunge la chiusura di una nicchia nel wc, pur risultando tale difformità ininfluyente ai fini della conformità edilizia e catastale)

Per la difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria. Gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale) sono individuati nelle spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria, deposito di docfa) e oneri amministrativi, nella misura di circa € 3.000,00, che saranno detratti dal valore di mercato dell'appartamento.

C.5.3) Appartamento – p.lla 772, sub 6

L'ultimo atto abilitativo a cui fare riferimento per questo appartamento è la Concessione edilizia 8/95, rispetto alla quale si rileva:

- assenza di finestra nell'ingresso
- finestra del guardaroba di dimensioni ridotte, con assenza di pozzetto luce, lungo il fronte esterno del fabbricato
- presenza di camino nel soggiorno-pranzo
- altezza interna misurata in cm 264 (cm 260 nel guardaroba), inferiore all'altezza di progetto indicata in cm 270 (ma comunque maggiore del minimo di legge di cm 255, obbligatorio ai fini dell'abitabilità dei vani principali)
- minore larghezza dell'apertura fra soggiorno e zona cottura, inferiore ai 4 mq di progetto; minore larghezza di varco nel disimpegno.

Per la difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria ed il ripristino dell'apertura di mq 4 fra zona cottura ed il resto del soggiorno. Gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale) sono così individuati:

- spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria, deposito di eventuale docfa) e oneri amministrativi, per circa € 3.000,00.
- Ripristino della superficie di mq 4 dell'apertura, per circa € 500,00

per complessivi € **3.500,00**, che saranno detratti dal valore di mercato

C.5.4) Appartamento – p.lla 772, sub 7

L'ultimo atto abilitativo a cui fare riferimento per questo appartamento è la Concessione edilizia 8/95, rispetto alla quale si rileva:

- presenza di camino nel soggiorno-pranzo e diversa posizione della zona cottura
- altezza interna minima misurata da cm 211 a cm 217 (nel progetto cm 220), altezza massima misurata in cm 310 (nel progetto cm 320), con altezza media da cm 260,5 a cm 263,5 (nel progetto cm 270), difforme dal progetto ma

comunque superiore ai minimi di legge per vani abitabili principali (cm 255 per soffitti piani, cm 240 quale media per soffitti inclinati). Nella planimetria catastale è altresì indicata un'altezza media di cm 300.

- Minore lunghezza di parete della camera (cm 407 rilevati; cm 430 di progetto)

Per la difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria. Gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale) sono individuati nelle spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria, deposito di eventuale docfa) e oneri amministrativi, nella misura di circa € **3.000,00**, che saranno detratti dal valore di mercato dell'appartamento.

C.5.5) Appartamento – p.lla 772, sub 8

L'ultimo atto abilitativo a cui fare riferimento per questo appartamento è la DIA 2/2001 (vedi all. 14), nonché la precedente Concessione edilizia 8/95 (vedi all. 12), rispetto alle quali si rileva:

- assenza di finestra nell'ingresso
- presenza di camino nel soggiorno-pranzo
- diversa conformazione della scala esterna di accesso (spostamento dei gradini a ventaglio dallo sbarco della scala all'inizio della medesima).
- altezze interne minime dei vani principali misurate in cm 194 (in zona cottura), cm 205 (soggiorno), cm 211 (camera) mentre nel progetto le altezze minime sono cm 240 e cm 290; altezza massima misurata in cm 310 (nel progetto cm 335), con altezze medie di cm 247 (zona cottura), cm 257,5 (soggiorno), cm 260,5 (camera), mentre nel progetto l'altezza media è cm 287. Nel complesso tutte le altezze sono difformi dal progetto ma comunque le medie sono superiori ai minimi di legge per vani abitabili principali (cm 255 per soffitti piani, cm 240 quale media per soffitti con altezze diverse). Nella planimetria catastale è altresì indicata un'altezza media di cm 300.

- minore larghezza dell'apertura fra soggiorno e zona cottura, inferiore ai 4 mq di progetto; minore larghezza di varco nel disimpegno.

Per la difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria ed il ripristino dell'apertura di mq 4 fra zona cottura ed il resto del soggiorno. Gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale) sono così individuati:

- spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria, deposito di eventuale docfa) e oneri amministrativi, per circa € 3.000,00.
- Ripristino della superficie di mq 4 dell'apertura, per circa € 500,00

per complessivi € **3.500,00**, che saranno detratti dal valore di mercato

C.5.6) Difformità negli spazi pertinenziali esterni

Dal confronto con la CE 8/95 (tav. 11) e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- presenza, in luogo del manto erboso previsto nella superficie a parcheggio, di pavimentazione in lastre di pietra per circa mq 163
- scala esterna (che dal resede a comune conduce al sub 3), con conformazione leggermente diversa e presenza di muratura al lato della medesima non indicata nel progetto
- cancello di ingresso alla proprietà non indicato nei titoli edilizia

Per le difformità si rende necessario deposito di opportuno titolo edilizio in sanatoria, nonché l'eventuale ripristino (qualora non sia ammesso dalle vigenti norme il lastricato in pietra) del manto erboso. Data l'incertezza sull'eventuale ammissibilità del lastricato in pietra, sarà qui prudenzialmente indicata la soluzione più onerosa, ossia quella che prevede, oltre al titolo in sanatoria, anche la rimessa in pristino. Gli adempimenti e gli oneri (in misura indicativa e prudenziale) sono così individuati:

- spese tecniche (deposito di pratica in sanatoria) e oneri amministrativi, per circa € 3.000,00.

- Demolizione del lastricato e ripristino della superficie a manto erboso, per circa € 12.000,00

per complessivi € **15.000,00**. Trattandosi di opere comuni a tutti e cinque gli alloggi, gli oneri saranno tra i medesimi ripartiti, sottraendo pertanto l'importo pari a €15.000,00/5 = € **3.000,00**

dal valore di mercato di ciascun alloggio.

C.6) Servitù attive e passive

C.6.1) Servitù contro

Dalla disamina degli atti di provenienza, in particolare l'atto di acquisto da parte dei [REDACTED] del fabbricato e di circostante appezzamento di terreno boscato (atto Notaio [REDACTED] Rep. 48380, Racc. 18224, trascritto a Como il 05.08.1994, Reg. Part. 10224 - vedi all. 10) si rileva quanto segue: "*... I mappali 2793 e 2786 vengono con questo atto assoggettati a servitù di passo pedonale per accedere all'immobile censito col mappale 796/a di proprietà della parte venditrice ...*". I due mappali 2793 e 2796 sono stati successivamente soppressi, insieme ad altre consistenze, e uniti all'attuale p.lla 772, che identifica appunto i fabbricati in oggetto, nonché le parti comuni. La p.lla 796/a, di proprietà della venditrice [REDACTED] in seguito al frazionamento è attualmente censita al confinante mappale 2785. L'area su cui si esercita la servitù di passo pedonale a carico dell'attuale p.lla 772, ed a favore dell'attuale p.lla 2785, è dunque individuabile all'incirca fra la Strada Comunale di San Vittore e il cancello d'ingresso agli appartamenti qui descritti.

C.6.) Servitù a favore

Dalla disamina della tav. 13 della CE 8/95, si osserva lo schema dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici, realizzato per mezzo di vasca settica tipo Imhoff e reticolo di tubazioni interrate a dispersione, installato in corrispondenza del ter-

reno boscato di cui alle adiacenti p.lle 815 e 2795 e 2796, acquistate dai [REDACTED] [REDACTED] - unitamente al fabbricato e ad altre consistenze costituenti l'originario fabbricato e le pertinenze esterne - con il succitato atto Rep 48380 del 05.08.1994. Gli originari acquirenti, titolari altresì delle pratiche edilizie di cui al par. C.4, tra il 2001 ed il 2002 hanno venduto i cinque appartamenti risultanti dalla ristrutturazione e frazionamento, a terzi (Atti Notaio [REDACTED] Rep. 62054 del 12.09.2001 e Rep. 72091 del 06.11.2002 – vedi all. 8 e 9), ma non risulta la vendita del terreno boscato adiacente, che tutt'ora è catastalmente intestato ai [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno boscato quindi, ospitando l'impianto di smaltimento a servizio delle unità immobiliari qui descritte, e successivamente all'alienazione di parte dell'originario compendio, viene ad essere gravato di servitù a favore delle suddette unità, stante altresì la presenza di opere visibili e permanenti (vedi foto n. 9 di vasca Imhoff in all. 1).

C.7) Formalità pregiudizievoli

In seguito agli esiti di ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 16)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 29.04.1999, Reg. Part. 2247, Reg. Gen. 8456, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 182845 del 19.04.1999.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello, classificati al **Catasto Terreni** al foglio 1, p.lla 2793 (fabbricato rurale), p.lla 2792 (fabbricato rurale), p.lla 772 (fabbricato rurale), p.lla 781 (fabbricato rurale), p.lla 797 (fabbricato rurale) – *gli identificativi degli immobili sono antecedenti la ristrutturazione ed il nuovo classamento al Catasto Fabbricati delle unità derivate.*

Capitale: Lit. 180.000,00

Tasso interesse annuo: 8,29%

Interessi: Lit. 44.776,00

Spese: Lit. 135.234.000

Totale: Lit. 360.000,00

Durata: 15 anni

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01.10.2001, Reg. Part. 4929, Reg. Gen. 21260, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 62055 del 12.09.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 3.**

Capitale: Lit. 140.000.000

Tasso interesse annuo: 6,25%

Spese: Lit. 210.000,00

Totale: Lit. 350.000.000

Durata: 15 anni

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01.10.2001, Reg. Part. 4930, Reg. Gen. 21261, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 62056 del 12.09.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 6.**

Capitale: Lit. 80.000.000

Tasso interesse annuo: 6,25%

Spese: Lit. 120.000,00

Totale: Lit. 200.000.000

Durata: 15 anni

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01.10.2001, Reg. Part. 4931, Reg. Gen. 21262, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 62057 del 12.09.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 8.**

Capitale: Lit. 80.000.000

Tasso interesse annuo: 6,25%

Spese: Lit. 120.000,00

Totale: Lit. 200.000.000

Durata: 15 anni

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26.01.2009, Reg. Part. 335, Reg. Gen. 2139, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 1023/41 del 23.01.2009

IPOTECA LEGALE derivante da Art. 77 DPR 29.09.1973, num. 602,
per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto
Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 3 e sub 6.**

Capitale: € 43.800,54

Totale: € 87.601,08

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di
1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 25.11.2013, Reg. Part. 4050, Reg. Gen.
27056, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 661/4113 del
15.11.2013

IPOTECA LEGALE derivante da Art. 77 DPR n. 602 del 1973, per im-
mobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fab-
bricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 5, sub 6 e sub 7.**

Capitale: € 84.934,37

Totale: € 169.868,74

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di
1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota
di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 03.03.2016, Reg. Part. 757, Reg. Gen. 5274,
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 910/2 del 22.02.2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per
immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto
Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 3, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8.**

Capitale: € 168.771,73

Tasso interesse annuo: 5,75%

Interessi: € 29.113,12

Spese: 22.115,15

Totale: € 220.000,00

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22.03.2016, Reg. Part. 1064, Reg. Gen. 7101, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 1724/4116 del 21.03.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da Ruolo, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 3, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8.**

Capitale: € 49.726,61

Totale: € 99.453,22

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 02.05.2016, Reg. Part. 1778, Reg. Gen. 11122, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 1789/4116 del 29.04.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, per immobili siti in Laino (CO), Località Castello n. 7, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 1, **p.lla 772, sub 3, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8.**

Capitale: € 284.014,59

Totale: € 568.029,18

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici **convenzionali** (o commerciali). Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni e siti internet specializzati e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Le unità sono parte di un fabbricato ex rurale ristrutturato e frazionato, dotato di ampio spazio pertinenziale (resede esclusivo), ubicato in area extraurbana, non eccessivamente distante dal comune capoluogo, ben collegata da viabilità urbana. Gli appartamenti possiedono certamente una propria attrattiva, sia per i caratteri morfologici e tipologici del fabbricato di cui fanno parte, che per il circostante contesto,

decisamente apprezzabile per qualità paesaggistica e ambientale. Si rileva tuttavia nelle unità una certa complessiva sobrietà nelle finiture, tale da escludere per essi le qualità proprie degli immobili di lusso, nonché un diffuso grado di ammaloramento, riconducibile allo stato in cui versano gli immobili, che se pur ristrutturati in tempi piuttosto recenti, non sono abitati da tempo e sono stati oggetto di intrusioni e danneggiamenti.

Ciò premesso, i valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2018 (vedi all. 17) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 750,00 e €/mq 1.100,00**

che si possono ritenere allineate con alcuni annunci immobiliari su siti specializzati, che per appartamenti di superficie simile, riportano valori al mq compresi fra €/mq 980,00 ed €/mq 1.038,00. Gli immobili appaiono piuttosto appetibili per la posizione e la superficie contenuta, ed inseriti in un contesto tale da renderli idonei anche ad un uso turistico (come seconda casa): si assume pertanto per essi il maggior valore di €/mq 1.100,00, indicato dall'OMI.

Detto valore, riferito ad immobili in stato di conservazione "normale", deve poi essere corretto al ribasso per tenere conto delle generali condizioni d'uso, che qui si quantifica applicando un abbattimento del 10% del valore scelto. Si avrà pertanto: €/mq 1.100,00 x 0,90 = **€/mq 990,00**

D.2) Calcolo del valore degli immobili

La superficie commerciale degli immobili è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata degli accessori (cantine, rimesse, tettoie, logge, resedi), qui presenti nella sola unità di cui al sub 3, ossia il resede esterno esclusivo, di circa mq 60, da computarsi nella misura del 10%. In

tutti gli altri alloggi casi la superficie commerciale coincide con la superficie utile lorda e con la superficie catastale.

Dal valore più probabile di mercato saranno infine detratti gli oneri per regolarizzazione edilizia, già indicati ai par. da C.5.1 a C.5.6.

D.2.1) P.lla 770, sub 3

Richiamata la superficie utile lorda in circa mq 100, la superficie del resede in circa mq 60, nonché il valore unitario pari a €/mq 990,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$\text{€/mq } 990,00 \times \text{mq } 100 + \text{mq } 60 \times 10\% = \text{€/mq } 990,00 \times \text{mq } 106 = \text{€ } 104.940,00$$

Detratti gli oneri di cui al par C.5.1 e C.5.6 si avrà:

$$\text{€ } 104.940,00 - (\text{€}11.000,00 + \text{€ } 3.000,00) = \text{€ } \mathbf{90.940,00}$$

D.2.2) P.lla 770, sub 5

Richiamata la superficie utile lorda in mq 48 ed il valore unitario pari a €/mq 990,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$\text{€/mq } 990,00 \times \text{mq } 48 = \text{€ } 47.520,00$$

Detratti gli oneri di cui al par C.5.2 e C.5.6 si avrà:

$$\text{€ } 47.520,00 - (\text{€}3.000,00 + \text{€ } 3.000,00) = \text{€ } \mathbf{41.520,00}$$

D.2.3) P.lla 770, sub 6

Richiamata la superficie utile lorda in mq 66 ed il valore unitario pari a €/mq 990,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$\text{€/mq } 990,00 \times \text{mq } 66 = \text{€ } 65.340,00$$

Detratti gli oneri di cui al par C.5.3 e C.5.6 si avrà:

$$\text{€ } 65.340,00 - (\text{€}3.500,00 + \text{€ } 3.000,00) = \text{€ } \mathbf{58.840,00}$$

D.2.4) P.lla 770, sub 7

Richiamata la superficie utile lorda in mq 48 ed il valore unitario pari a €/mq 990,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

€/mq 990,00 x mq 48 = € 47.520,00

Detratti gli oneri di cui al par C.5.4 e C.5.6 si avrà:

€ 47.520,00 – (€3.000,00 + € 3.000,00) = € **41.520,00**

D.2.5) P.lla 770, sub 8

Richiamata la superficie utile lorda in mq 66 ed il valore unitario pari a €/mq 990,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

€/mq 990,00 x mq 66 = € 65.340,00

Detratti gli oneri di cui al par C.5.3 e C.5.6 si avrà:

€ 65.340,00 – (€3.500,00 + € 3.000,00) = € **58.840,00**

D.4) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono in genere così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

1. *sub 3* - € 90.940,00 x 0,9 = € 81.846,00 ≈ € **82.000,00**
2. *sub 5* - € 41.520,00 x 0,9 = € 37.368,00 ≈ € **37.500,00**
3. *sub 6* - € 58.840,00 x 0,9 = € 52.956,00 ≈ € **53.000,00**
4. *sub 7* - € 41.520,00 x 0,9 = € 37.368,00 ≈ € **37.500,00**
5. *sub 8* - € 58.840,00 x 0,9 = € 52.956,00 ≈ € **53.000,00**

Arch. Alessandra Rinaldi

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice Delegato in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'III.mo Giudice Delegato e della Curatela, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 13.05.2019

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi