

**BENI IN SORMANO VIA MONTE SAN PRIMO 8**

**VILLA BIFAMILIARE**

**LOTTO N.1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A-** Villa bifamiliare a SORMANO Via Monte San Primo 8, della superficie commerciale di 230,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare periziata, facente parte di una villa bifamiliare, è posta su due livelli (piano terra e piano primo) con accesso da Via Monte San Primo, 8 e più precisamente da cortile comune.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio/cantina, bagno, disimpegno con piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo.

Il piano primo è composto da disimpegno, bagno, tre camere da letto di cui una con accesso al balcone.

Sono altresì presenti un portico esterno aderente all'abitazione, una piccola tettoia e un locale di sgombero ubicati nel cortile comune.

È inoltre compresa la quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone; le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici con spazi ben sfruttati.

Le principali finiture risultano: serramenti esterni in legno, vetro doppio e protezioni esterne con persiane in legno; porte interne a battente in legno e vetro nella zona notte e nei bagni;

pavimentazione interna in piastrelle di ceramica al piano terra, scala in pietra, moquette e parquet al piano primo, pavimento in klinker sul balcone, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica smaltata.

Gli impianti installati risultano: riscaldamento a gas metano di tipo autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa; elettrico sottotraccia, idrico-sanitario completo delle apparecchiature di uso comune.

Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, presenta struttura portante in muratura, così come le pareti esterne; le finiture sono in intonaco civile, intonaco stollato e pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,85 metri.

**N.B. al lotto n.1 compete la proporzionale quota di comproprietà sul cortile sub.708 che è bene comune ai soli sub.711,710 e 706.**

**Nella vendita non è compreso negli enti comuni il sub.709 che è di proprietà di terzi.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1313 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 1.417,67 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: - della porzione di villetta: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati; - della tettoia: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati; - del locale sgombero: area su cui

insiste il fabbricato, proprietà al mappale 3009, area su cui insiste il fabbricato su due lati.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

**A.1** cantina, composto da un vano ad uso sgombero (attrezzi da giardino), sviluppa una superficie commerciale di 2,40 Mq. Sviluppa una superficie lorda totale di mq. 6,00.

**A.2** tettoia, composto da struttura in legno tipo gazebo , sviluppa una superficie commerciale di 1,20 Mq. Sviluppa una superficie lorda totale di mq. 6,00.

**A.3** tettoia, composto da portico, sviluppa una superficie commerciale di 11,85 Mq. Il portico sviluppa una superficie lorda totale di mq. 39,50 e possiede le seguenti caratteristiche: struttura in legno lamellare e copertura in tegole in cotto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali **230,10 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **15,45 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.300,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€. 243.300,00**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

**Con atto di divisione del 20/03/2007 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci rep.256406/27915, in relazione a tale immobile, i donanti [REDACTED] si sono riservati il diritto di abitare lo stesso per tutta la durata della propria vita.**

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 10/06/2013 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 265407/34935 di repertorio, iscritta il 11/06/2013 a Lecco ai nn. 6789/1002, a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: 500.000,00 Euro.

Importo capitale: 250.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 19/03/2014 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 291 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Lecco ai nn. 3056/431, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 200.000,00 Euro.

Importo capitale: 153.215,67 Euro.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 04/02/2015 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 77 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Lecco ai nn. 1459/159, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] erivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

Importo capitale: 230.614,10 Euro.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

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

pignoramento, stipulata il 18/01/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Como ai nn. 90 di repertorio, trascritta il 07/03/2016 a Lecco ai nn. 2780/1947, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] erivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

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

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/03/2007), con atto stipulato il 20/03/2007 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 256406/27915 di repertorio, registrato il 02/04/2007 a Monza 1 ai nn. 27 Serie 1V, trascritto il 30/03/2007 a Lecco ai nn. 6295/3648, in forza di atto di divisione.

Si precisa che:

- nel presente atto i genitori si sono riservati il diritto di abitazione vitalizio per l'immobile in questione;
- vi è una rettifica di trascrizione del 03/03/2008 Registro generale n. 3738 Registro particolare n. 2312.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/1981 fino al 20/03/2007), con atto stipulato il 07/03/1981 a firma di Notaio Andrea Fabi ai nn. 33188/9884 di repertorio, registrato il 23/03/1981 a Como ai nn. 1002, trascritto il 02/04/1981 a Lecco ai nn. 3350/2590, in forza di atto di compravendita per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal on atto stipulato il 20/03/2007 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 256406/27915 di repertorio, registrato il 02/04/2007 a Monza 1 ai nn. 27 Serie 1V, trascritto il 30/03/2007 a Lecco ai nn. 6294/3647, in forza di atto di donazione.

Si precisa che con il presente atto i genitori si sono riservati il diritto di abitazione vitalizio per l'immobile in questione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 406/75, intestata a per lavori di sostituzione del tetto, rifacimento facciata e formazione di due servizi, presentata il 10/09/1975 con il n. prot. 1509 di protocollo, rilasciata il 05/09/1975 con il n. 406/75 di protocollo.

Come riportato nel rogito Notaio Bellucci del 26/09/2006 rep. 255409/27072, l'intero fabbricato in questione risulta edificato prima del 1 settembre 1967.

Concessione edilizia N. 379/82, intestata a per lavori di costruzione tettoia (portico a piano terra), presentata il 02/01/1982 con il n. prot. 2 di protocollo, rilasciata il 12/03/1982 con il n. 379/82 di protocollo

Concessione edilizia N. 3462/95, intestata a per lavori di realizzazione di bussola di ingresso principale del fabbricato (piano terreno) e formazione di accesso secondario di altro servizio igienico (piano secondo), presentata il 22/09/1995 con il n. prot. 3462 di protocollo, rilasciata il 29/09/1995 con il n. 3462/95 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 4462/95, intestata a per lavori di demolizione e ricostruzione rampa scala che collega i due livelli del cortile a pertinenza del fabbricato., presentata il 13/12/1995 con il n. prot. 4462 di protocollo

Permesso di costruire N. 26/03, intestata a per lavori di ampliamento edificio a piano terra, presentata il 21/05/2003 con il n. prot. 1619 di protocollo, rilasciata il 26/11/2003 con il n. 26/03 prot. 4188 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 28.10.2013, l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale di completamento semintensiva. Norme

tecniche di attuazione ed indici: Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con prevalente attitudine residenziale - Indice di densità edilizia 0,80 mc/mq - Altezza massima 7,50 (o maggiore se esistente)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO TERRA: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente formazione di tavolato a divisione della cucina con realizzazione di angolo cottura, lieve ampliamento del bagno e riduzione del ripostiglio. Inoltre vi è una lieve riduzione della superficie destinata a ripostiglio/cantina, diverso posizionamento del serramento della cucina e chiusura del serramento posto ad Ovest nel locale soggiorno. - PIANO PRIMO: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente demolizione di tavolato per la realizzazione di un unico servizio igienico, riduzione dei serramenti delle camere che affacciano sul balcone posto ad Ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere in quanto dovrà essere creata l'apertura nel locale soggiorno (Ovest) come riportato nella pratica edilizia n°406/75 del 05/09/1975.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per sanatoria.: €2.500,00
- Sanzione amministrativa per opere in sanatoria e diritti di segreteria.: €2.000,00
- Opere murarie per demolizione muratura soggiorno e fornitura e posa di nuovo serramento come esistenti: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - PIANO TERRA: la bussola di ingresso concessionata con pratica edilizia n.3462 del 1995 non risulta rappresentata; il ripostiglio/cantina presenta una superficie inferiore a quella rappresentata; - PIANO PRIMO: non risulta rappresentato il tavolato del bagno per la formazione del vano doccia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale ed allineamento DOCFA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Le spese tecniche per la redazione di pratica edilizia DOCFA, di n. 1 scheda catastale e pagamento diritti catastali.: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

#### **BENI IN SORMANO VIA MONTE SAN PRIMO 8**

#### **VILLA BIFAMILIARE**

#### **DI CUI AL PUNTO A**

Villa bifamiliare a SORMANO Via Monte San Primo 8, della superficie commerciale di 230,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

La porzione immobiliare periziata, facente parte di una villa bifamiliare, è posta su due livelli (piano terra e piano primo) con accesso da Via Monte San Primo, 8 e più precisamente da cortile comune.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio/cantina, bagno, disimpegno con piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo.

Il piano primo è composto da disimpegno, bagno, tre camere da letto di cui una con accesso al balcone.

Sono altresì presenti un portico esterno aderente all'abitazione, una piccola tettoia e un locale di sgombero ubicati nel cortile comune.

È inoltre compresa la quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone; le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici con spazi ben sfruttati.

Le principali finiture risultano: serramenti esterni in legno, vetro doppio e protezioni esterne con persiane in legno; porte interne a battente in legno e vetro nella zona notte e nei bagni;

pavimentazione interna in piastrelle di ceramica al piano terra, scala in pietra, moquette e parquet al piano primo, pavimento in klinker sul balcone, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica smaltata.

Gli impianti installati risultano: riscaldamento a gas metano di tipo autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa; elettrico sottotraccia, idrico-sanitario completo delle apparecchiature di uso comune.

Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, presenta struttura portante in muratura, così come le pareti esterne; le finiture sono in intonaco civile, intonaco strollato e pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,85 metri.

Identificazione catastale:

**Foglio 14 particella 1313 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9**

**vani, rendita 1.417,67 Euro,**

indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: - della porzione di villetta: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati;

- della tettoia: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati;

- del locale sgombero: area su cui insiste il fabbricato, proprietà al mappale 3009, area su cui insiste il fabbricato su due lati.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI :

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| biblioteca            | nella media |
| farmacie              | nella media |
| municipio             | nella media |
| negozi al dettaglio   | nella media |
| scuola elementare     | nella media |
| scuola per l'infanzia | nella media |
| spazi verde           | nella media |

#### COLLEGAMENTI

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| autobus distante 700 m.   | nella media |
| ferrovia distante 8,4 km. | nella media |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| livello di piano: | nella media             |
| esposizione:      | nella media             |
| luminosità:       | nella media             |
| panoramicità:     | al di sopra della media |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica nella media

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno e doppio vetro nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e legno/vetro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco strollato e pietra

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di klinker e cortile in pietra

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di monocottura, parquet e moquette

plafoni: realizzati in intonaco a civile e legno

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

gli accessori presenti sono:

inferriata in ferro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagni realizzato in piastrelle di ceramica smaltata

scale: interna con rivestimento in pietra

antenna collettiva: centralizzata per due unità

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt

gas: con alimentazione a gas metano

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in ghisa

antifurto: volumetrico con sensori magnetici su porte e finestre

copertura: doppia falda costruita in legno, laterocemento

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

**Descrizione locali**

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Ingresso                         | 13,10 x 100 % = 13,10 |
| Soggiorno                        | 17,50 x 100 % = 17,50 |
| Sala da pranzo                   | 18,40 x 100 % = 18,40 |
| Cucina                           | 26,40 x 100 % = 26,40 |
| Ripostiglio/cantina              | 3,50 x 40 % = 1,40    |
| Bagno (piano terra)              | 4,60 x 100 % = 4,60   |
| Disimpegno - scala (piano terra) | 17,40 x 100 % = 17,40 |
| Ripostiglio                      | 1,30 x 100 % = 1,30   |
| Disimpegno - scala (piano primo) | 11,60 x 100 % = 11,60 |
| Camera 1                         | 18,00 x 100 % = 18,00 |
| Balcone                          | 9,00 x 50 % = 4,50    |
| Camera 2                         | 15,40 x 100 % = 15,40 |
| Bagno (piano primo)              | 6,50 x 100 % = 6,50   |
| Camera 3                         | 16,80 x 100 % = 16,80 |



Sommatoria delle superfici utili delle murature perimetrali dei vani (piano terra e primo), interne e di confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria.

$$57,20 \times 100 \% = 57,20$$

**Totale: 236,70 mq. consistenza; 230,10 mq. commerciale**

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da un vano ad uso sgombero (attrezzi da giardino), sviluppa una superficie commerciale di 2,40 Mq. Sviluppa una superficie lorda totale di mq. 6,00.

**tettoia**, composto da struttura in legno tipo gazebo , sviluppa una superficie commerciale di 1,20 Mq. Sviluppa una superficie lorda totale di mq. 6,00.

tettoia, composto da portico, sviluppa una superficie commerciale di 11,85 Mq. Il portico sviluppa una superficie lorda totale di mq. 39,50 e possiede le seguenti caratteristiche: struttura in legno lamellare e copertura in tegole in cotto

#### VALUTAZIONI:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento stima a corpo

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato il metodo sintetico comparativo basato sul confronto con immobili simili presenti in zona, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.

Indagine di mercato presso operatori del settore nella zona (agenzie immobiliari, liberi professionisti ed imprese edili) e consultazione dei borsini immobiliari quali Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate.

**Come già citato nel precedente punto 3 "Stato di possesso al momento del sopralluogo", con atto di divisione del 20/03/2007 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci rep.256406/27915, in relazione a tale immobile, i donanti [REDACTED] si sono riservati il diritto di abitare lo stesso per tutta la durata della propria vita.**

**In dipendenza del citato diritto di abitazione vitalizio, alla valutazione immobiliare di seguito riportata, viene applicata la relativa riduzione ottenuta con le stesse modalità di calcolo dell'usufrutto.**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

VALORI CORPO: **€.300.000.00**

**Valore di mercato:** **€.300.000.00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione

commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Sormano, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio 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):

Villa bifamiliare

|                                                                                                                            | consistenza       | cons. accessori | valore intero       | valore diritto       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
|                                                                                                                            | <b>230,10 mq.</b> | <b>mq.15,45</b> | <b>€.300.000,00</b> | <b>€.300.000,00</b>  |
| Riduzione del 16% per lo stato di occupazione:                                                                             |                   |                 |                     | <b>€. 48.000,00</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                                                   |                   |                 |                     | <b>€. 8.700,00</b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                         |                   |                 |                     | <b>€. 243.300,00</b> |
| 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: |                   |                 |                     | <b>€. 243.300,00</b> |

**N.B. al lotto n.1 compete la proporzionale quota di comproprietà sul cortile sub.708 che è bene comune ai soli sub.711,710 e 706.**

**Nella vendita non è compreso negli enti comuni il sub.709 che è di proprietà di terzi**

**BENI IN SORMANO VIA MONTE SAN PRIMO 8**

**VILLA BIFAMILIARE**

**LOTTO N.2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A-** villa bifamiliare a SORMANO Via Monte San Primo 8, della superficie commerciale di 266,63mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare periziata, facente parte di una villa bifamiliare, ha accesso da Via Monte San Primo, 8 e si articola su più piani e precisamente:

- PIANO TERRENO: dal cortile comune vi è una scala esterna che porta all'ingresso principale posto a piano primo;
- PIANO PRIMO: composto da ingresso, lavanderia, ampia scala di accesso al piano secondo oltre ad uno studio e relativo balcone, accessibili da scala interna di collegamento tra piano secondo e primo;
- PIANO SECONDO: attraverso due scale distinte (una proveniente dall'ingresso principale e l'altra dallo studio), si accede a piano secondo dove troviamo un altro ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da cui si accede ad un locale sottotetto/sgombero, un secondo locale sottotetto/sgombero con adiacente bagno;
- PIANO TERZO: attraverso una scala posta nel locale soggiorno si accede al terzo piano dove troviamo un'ampia cucina con annesso balcone e un piccolo ripostiglio/dispensa.

Sono altresì presenti un vano ad uso lavanderia posto a piano terreno ed un portico aperto a piano secondo.

**B.** Cantina della superficie commerciale di 35,19 mq per la quota di 10/36 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare periziata, composta da ingresso, disimpegno, due locali cantina ed un locale centrale termica, è posta al piano seminterrato con accesso da Via Monte San Primo, 8.

*Si precisa che il citato locale adibito a centrale termica serve le unità immobiliari poste ai piani sovrastanti e non è oggetto della presente perizia.*

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone e le principali caratteristiche sono:

pavimentazione in piastrelle di klinker, intonaci rustici, porte esterne in ferro e vetro, porte interne in alluminio e presenza di impianto elettrico fuori-traccia.

Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, presenta struttura portante in cemento armato, solaio tipo predalles e pareti esterne rivestite in pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (S2 su scheda catastale), ha un'altezza interna di 2,50 metri.

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 88 mq, rendita 218,15 Euro, indirizzo catastale: Via monte San Primo, 8, piano: S2, intestato a (██████████) a (propr. 10/36), (██████████) (propr. 10/36) (██████████) (propr. 10/36) (██████████) (propr. 6/36), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare mappale 1311 e terrapieno al mappale 1311, terrapieno al mappale 1311 e lavanderia al mappale 1311, area su cui insiste il fabbricato ed oltre via Monte San Primo, autorimessa al mappale 1311.

È inoltre compresa la quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone e le principali finiture dell'appartamento risultano: serramenti esterni in legno e vetro doppio, protezioni esterne con persiane in legno; porte interne a battente in legno, pavimentazione interna in legno (parquet) ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata e cucina nella quale vi è parte della pavimentazione in parquet e parte in piastrelle di marmo, scale in marmo e pietra, pavimento in marmo sul balcone, rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica smaltata ed in marmo per la parete attrezzata della cucina.

Gli impianti installati risultano: riscaldamento a gas metano di tipo autonomo con caldaia posta a piano primo (lavanderia) e radiatori in alluminio; elettrico sottotraccia, idrico-sanitario completo delle apparecchiature di uso comune ed impianto antifurto.

Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, presenta struttura portante in muratura, come anche le pareti esterne e le finiture sono con intonaco civile, intonaco strollato e pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. secondo, terzo, ha un'altezza interna di 2,40 m. (H media).

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1313 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.338,91 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: 1-2-3, intestato [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

**A.1** cantina, composto da un vano ad uso lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq.

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1311 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq,

rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: terra, intestato a [REDACTED]

e

Coerenze: da Nord in senso orario: restante parte del mappale 1311, area su cui insiste il fabbricato su due lati e restante parte del mappale 1311.

Il vano ad uso lavanderia posto nelle vicinanze dell'ingresso carraio, sviluppa una superficie lorda totale di Mq. 14,00 e le principali caratteristiche risultano essere: pavimentazione in piastrelle di klinker, serramenti in ferro e vetro singolo, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico (lavabo ed attacco lavatrice). Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta mediocre.

**A.2** tettoia, composto da ampio portico, sviluppa una superficie commerciale di 14,40 Mq.

Identificazione catastale:

foglio 14 particella 1313 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 37 mq, rendita 91,72 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: proprietà al mappale 1316 su due lati, area su cui insiste il fabbricato su due lati.

Il portico sviluppa una superficie lorda totale di Mq. 48,00;

le principali caratteristiche risultano

essere: pavimentazione in quadrotti di cemento, struttura in legno lamellare, tetto in tegole, canali in rame, impianto elettrico ed impianto idrico (lavabo).

Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta buono.

**B.** Cantina della superficie commerciale di 35,19 mq per la quota di 10/36 di piena proprietà ([REDACTED])

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

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>266,63 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>22,80 m<sup>2</sup></b>  |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>35,19 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 373.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 373.000,00</b>        |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario

## **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### **4.2.1. Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 26/09/2006 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 255410/27073 di repertorio, iscritta il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17897/3543, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00 Euro.

Importo capitale: 200.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al Foglio 14 Mappale 1313 Subalterno 703 ora Sub. 710

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 10/06/2013 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn.

265407/34935 di repertorio, iscritta il 11/06/2013 a Lecco ai nn. 6789/1002, [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 500.000,00 Euro.

Importo capitale: 250.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui al Fg. 14 Mapp. 1313 Sub. 706 e Fg. 14 Mapp. 1311 Sub.5.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce l'immobile trattato nel Lotto 1.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 19/03/2014 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 291 di

repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Lecco ai nn. 3056/431, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000,00 Euro.

Importo capitale: 153.215,67 Euro.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 04/02/2015 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 77 di

repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Lecco ai nn. 1459/159, [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

Importo capitale: 230.614,10 Euro.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

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

pignoramento, stipulata il 18/01/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 90 di repertorio, trascritta il 07/03/2016 a Lecco ai nn. 2780/1947, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La presente formalità, oltre all'unità immobiliare in questione, colpisce altri immobili che sono trattati negli altri lotti che compongono la presente perizia.

**pignoramento**, stipulato il 01/02/2016 a firma di UNEP presso il Tribunale di Como ai nn. 626 di

repertorio, trascritta il 29/03/2016 a Lecco ai nn. 3877/2814, a favore di [REDACTED]tgages S.r.l. (C.f.

04104160264), contro ██████████, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al Foglio 14 Particella 1313 Subalterno 710

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 255409/27072 di repertorio, registrato il 28/09/2006 a Monza ai nn. 10418 serie 1T, trascritto il 29/09/2006 a Lecco ai nn. 17896/11258, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a porzione di villetta di cui al Foglio 14 Mapp. 1313 Sub. 703 ora Sub. 710 compresa la proporzionale quota di parti comuni.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/03/2007), con atto stipulato il 20/03/2007 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 256406/27915 di repertorio, registrato il

02/04/2007 a Monza 1 ai nn. 27 Serie 1V, trascritto il 30/03/2007 a Lecco ai nn. 6295/3648, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 14 Mapp. 1311 Sub. 5 e Mapp. 1313 Sub. 706

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/1981 fino al 20/03/2007), con atto stipulato il 07/03/1981 a firma di Notaio

Andrea Fabi ai nn. 33188/9884 di repertorio, registrato il 23/03/1981 a Como ai nn. 1002, trascritto il 02/04/1981 a Lecco ai nn. 3350/2590, in forza di atto di compravendita

██████████ a per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 20/03/2007 fino al 20/03/2007), con atto stipulato il 20/03/2007 a firma di Notaio

██████████. 256406/27915 di repertorio, registrato il 02/04/2007 a Monza 1 ai nn. 27 Serie 1V, trascritto il 30/03/2007 a Lecco ai nn. 6294/3647, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 14 Mapp. 1311 Sub. 5 e Mapp. 1313 Sub. 706

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

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

Licenza edilizia N. 406/75, intestata a [REDACTED], per lavori di sostituzione del tetto, rifacimento facciata e formazione di due servizi, presentata il 10/09/1975 con il n. prot. 1509 di protocollo, rilasciata il 05/09/1975 con il n. 406/75 di protocollo.

Come riportato nel rogito Notaio Bellucci del 26/09/2006 rep. 255409/27072, l'intero fabbricato in questione risulta edificato prima del 1 settembre 1967.

Concessione edilizia N. 3462/95, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di bussola di ingresso principale del fabbricato (piano terreno) e formazione di accesso secondario di altro servizio igienico (piano secondo), presentata il 22/09/1995 con il n. prot. 3462 di protocollo, rilasciata il 29/09/1995 con il n. 3462/95 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 4462/95, intestata a [REDACTED], per lavori di demolizione e ricostruzione rampa scala che collega i due livelli del cortile a pertinenza del fabbricato., presentata il 13/12/1995 con il n. prot. 4462 di protocollo

Denuncia inizio attività N. 26/05, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento a piano secondo, presentata il 12/05/2005 con il n. prot. 1915 di protocollo.

Tale ampliamento non è mai stato realizzato.

Denuncia di inizio attività N. 35/05, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento tettuccio con formazione di portico accessorio (piano secondo), presentata il 31/10/2005 con il n. prot. 4270 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 22/08, intestata a [REDACTED], per lavori di spostamento e copertura di scala esterna di collegamento tra il piano primo e secondo, presentata il 18/06/2008 con il n. prot.

2563 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 28.10.2013, l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale di completamento semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con prevalente attitudine residenziale - Indice di densità edilizia 0,80 mc/mq - Altezza massima 7,50 (o maggiore se esistente)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO PRIMO: la scala di accesso al piano secondo (soggiorno) risulta essere stata realizzata in modo difforme alla pratica edilizia n° 22 del 18/06/2008, piccole modifiche interne, riduzione di aperture dei serramenti esterni, apertura di una finestra a lato Ovest e di lucernari su scale;

- PIANO SECONDO: nella zona ingresso chiusura di due finestre ed apertura di una, apertura di due lucernari (sottotetto/sgombero 1 e WC), riduzione del serramento posto nel sottotetto/sgombero 2, diverso andamento della scala di collegamento al piano terzo; -



-PIANO TERZO: diverso dimensionamento del serramento verso Nord. Si precisa che non risulta realizzato l'ampliamento a Nord riportato nel progetto di cui alla pratica n. 26/2005.

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per sanatoria.: **€2.500,00**
- Sanzione amministrativa per opere in sanatoria e diritti di segreteria.: **€3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO PRIMO: il portone di ingresso, la finestra della

lavanderia e dello studio presentano una maggiore larghezza; inoltre, si riscontrano lievi modifiche

interne. - PIANO SECONDO: nel vano ingresso risultano chiuse n°2 finestre ed una nuova finestra; è stato parzialmente demolito il muro tra il vano scala e l'ingresso; la scala di collegamento tra soggiorno e cucina non è rappresentata correttamente; la finestra nel sottotetto/sgombero lato ovest presenta una maggiore larghezza; risulta esserci un lucernario nel sottotetto/sgombero lato sud, un lucernario nel Wc lato est e due nel vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale ed allineamento DOCFA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione di pratica DOCFA, di n. 1 scheda catastale e pagamento diritti catastali.: **€1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

**BENI IN SORMANO VIA MONTE SAN PRIMO 8**

**VILLA BIFAMILIARE**

**DI CUI AL PUNTO A-B**

Villa bifamiliare a SORMANO Via Monte San Primo 8, della superficie commerciale di 266,63 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare periziata, facente parte di una villa bifamiliare, ha accesso da Via Monte San Primo, 8 e si articola su più piani e precisamente:

- PIANO TERRENO: dal cortile comune vi è una scala esterna che porta all'ingresso principale posto a piano primo;
- PIANO PRIMO: composto da ingresso, lavanderia, ampia scala di accesso al piano secondo oltre ad uno studio e relativo balcone, accessibili da scala interna di collegamento tra piano secondo e primo;
- PIANO SECONDO: attraverso due scale distinte (una proveniente dall'ingresso principale e l'altra dallo studio), si accede a piano secondo dove troviamo un altro ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da cui si accede ad un locale sottotetto/sgombero, un secondo locale sottotetto/sgombero con adiacente bagno;
- PIANO TERZO: attraverso una scala posta nel locale soggiorno si accede al terzo piano dove troviamo un'ampia cucina con annesso balcone e un piccolo ripostiglio/dispensa.

Sono altresì presenti un vano ad uso lavanderia posto a piano terreno ed un portico aperto a piano secondo.

È inoltre compresa la quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato.

**B.** Cantina della superficie commerciale di 35,19 mq per la quota di 10/36 di piena proprietà ([REDACTED])

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone e le principali finiture risultano:

serramenti esterni in legno e vetro doppio, protezioni esterne con persiane in legno; porte interne a battente in legno, pavimentazione interna in legno (parquet) ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata e cucina nella quale vi è parte della pavimentazione in parquet e parte in piastrelle di marmo, scale in marmo e pietra, pavimento in marmo sul balcone, rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica smaltata ed in marmo per la parete attrezzata della cucina.

Gli impianti installati risultano: riscaldamento a gas metano di tipo autonomo con caldaia posta a piano primo (lavanderia) e radiatori in alluminio; elettrico sottotraccia, idrico-sanitario completo delle apparecchiature di uso comune ed impianto antifurto.

Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, presenta struttura portante in muratura, come anche le pareti esterne e le finiture sono con intonaco civile, intonaco strollato e pietra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. secondo, terzo, ha un'altezza interna di 2,40 m. (H media).Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1313 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.338,91 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: area su cui insiste il fabbricato su quattro lati.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, nessun piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| biblioteca            | nella media |
| farmacie              | nella media |
| municipio             | nella media |
| negozi al dettaglio   | nella media |
| scuola elementare     | nella media |
| scuola per l'infanzia | nella media |
| spazi verde           | nella media |

#### COLLEGAMENTI

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| autobus distante 700 m.   | nella media |
| ferrovia distante 8,4 km. | nella media |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| livello di piano: | nella media             |
| esposizione:      | nella media             |
| luminosità:       | nella media             |
| panoramicità:     | al di sopra della media |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica nella media

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno e doppio vetro nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e legno/vetro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco strollato e pietra

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di klinker e cortile in pietra

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di monocottura, parquet e moquette

plafoni: realizzati in intonaco a civile e legno

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

gli accessori presenti sono:

inferriata in ferro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagni realizzato in piastrelle di ceramica smaltata

scale: interna con rivestimento in pietra

antenna collettiva: centralizzata per due unità

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt

gas: con alimentazione a gas metano

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in ghisa

antifurto: volumetrico con sensori magnetici su porte e finestre

copertura: doppia falda costruita in legno, laterocemento

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Lavanderia                       | 11,20 x 100 % = 11,20 |
| Vano scala (piano primo-secondo) | 10,00 x 100 % = 10,00 |
| Studio                           | 21,20 x 100 % = 21,20 |
| Balcone                          | 2,80 x 50 % = 1,40    |
| Ingresso (piano secondo)         | 17,60 x 100 % = 17,60 |
| Soggiorno                        | 17,50 x 100 % = 17,50 |
| Disimpegno                       | 8,40 x 100 % = 8,40   |
| Bagno                            | 11,80 x 100 % = 11,80 |
| Camera                           | 21,40 x 100 % = 21,40 |
| Sottotetto/sgombero 2            | 20,50 x 60 % = 12,30  |
| Sottotetto/sgombero 1            | 14,40 x 60 % = 8,64   |
| Bagno                            | 7,00 x 60 % = 4,20    |
| Cucina                           | 31,60 x 100 % = 31,60 |
| Balcone                          | 12,70 x 50 % = 6,35   |
| Ripostiglio/dispensa             | 3,40 x 60 % = 2,04    |

Sommatoria delle superfici utili delle murature perimetrali dei vani (piano primo, secondo, terzo), interne e di confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria.

$$71,60 \times 100 \% = 71,60$$

**Totale: consistenza mq. 292,50 sup. commerciale mq.266,63**

**Descrizione consistenza indice commerciale della cantina (proprietà 10/36):**

|                                                                                                                                               | Consistenza         | Indice         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Ingresso                                                                                                                                      | 49,00               | x 30 % = 14,70 |
| Disimpegno                                                                                                                                    | 14,50               | x 30 % = 4,35  |
| Cantina 1                                                                                                                                     | 8,30                | x 30 % = 2,49  |
| Cantina 2                                                                                                                                     | 8,00                | x 30 % = 2,40  |
| Centrale termica                                                                                                                              | 18,00               | x 30 % = 5,40  |
| Sommatoria delle superfici utili delle murature perimetrali dei vani, interne e di confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria. | 19,50               | x 30 % = 5,85  |
| <b>Totale:</b>                                                                                                                                | <b>117,30</b>       | <b>35,19</b>   |
| Valore a corpo:                                                                                                                               | <b>€. 40.000,00</b> |                |
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                                                                                      | <b>€. 40.000,00</b> |                |

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

**ACCESSORI:**

cantina, composto da un vano ad uso lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq.

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1311 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq,

rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario: restante parte del mappale 1311, area su cui insiste il fabbricato su due lati e restante parte del mappale 1311.

**Il vano ad uso lavanderia** posto nelle vicinanze dell'ingresso carraio, sviluppa una superficie lorda totale di Mq. 14,00 e le principali caratteristiche risultano essere: pavimentazione in piastrelle di klinker, serramenti in ferro e vetro singolo, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico (lavabo ed attacco lavatrice). Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta mediocre.

**tettoia**, composto da ampio portico, sviluppa una superficie commerciale di 14,40 Mq.

Identificazione catastale:

Foglio 14 particella 1313 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 37 mq, rendita 91,72 euro, indirizzo catastale: Via Monte San Primo, 8, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario: proprietà al mappale 1316 su due lati, area su cui insiste il fabbricato su due lati.

Il portico sviluppa una superficie lorda totale di Mq. 48,00; le principali caratteristiche risultano essere: pavimentazione in quadrotti di cemento, struttura in legno lamellare, tetto in tegole, canali in rame, impianto elettrico ed impianto idrico (lavabo). Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta buono.

#### **VALUTAZIONE:**

##### **DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: a corpo.

##### **SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la valutazione si è adottato il metodo sintetico comparativo basato sul confronto con immobili simili presenti in zona, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.

Indagine di mercato presso operatori del settore nella zona (agenzie immobiliari, liberi professionisti ed imprese edili) e consultazione dei borsini immobiliari quali Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: **€.380.000,00**

##### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 380.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 380.000,00**

#### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valore di vendita forzata: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Sormano, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio 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:

Villa bifamiliare

| consistenza       | cons. accessori              | valore intero       | valore diritto      |
|-------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>266,63 mq.</b> | <b>mq.22,80+35.16(10/36)</b> | <b>€.380.000.00</b> | <b>€.380.000,00</b> |

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 373.000,00**

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: **€. 373.000,00**

**N.B. al lotto n.2 compete la proporzionale quota di comproprietà sul cortile sub.708 che è bene comune ai soli sub.711,710 e 706.**

**Nella vendita non è compreso negli enti comuni il sub.709 che è di proprietà di terzi**

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi statici, di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione e l'osservatorio immobiliare della agenzia delle entrate;
- il computo delle superfici e lo stato dei luoghi sono stati effettuati sulla base della documentazione fornitaci dalla precedente relazione del geom. Casalapro;
- le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state ricavate dalla relazione del geom. Casalapro.

IL PERITO

Ing. Vincenzo De Sena

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. De Sena', written in a cursive style.