



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Mancini

CUSTODE:
Dott Ghielmetti Emanuele

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossano Peracca

CF:PRCRSN69B08E151P
con studio in GRAVEDONA (CO) via regina levante 13
telefono: 034485667
fax: 034485667
email: rossano.peracca@libero.it
PEC: rossano.peracca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato abitativo unifamiliare sito nel comune di LAINO (CO) in via Peri 6, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), composto da **appartamento** disposto su tre piani fuori terra (terra-primo-secondo) collegati da scala interna e da **autorimessa** al p. terra, con annessa area scoperta di pertinenza a giardino.

Identificazione catastale appartamento:

- foglio 5 particella 118 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani (sup. catastale totale 148 mq; escluse aree scoperte 138 mq), rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale via Peri 4 (ora n. 6), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- coerenze dell'appartamento in corpo: via Peri, proprietà di terzi su tre lati (mapp. 1970-129-2337).

L' unità immobiliare in oggetto, già censita col fg. 2, risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all' U.T.E. di Como in data 08/08/1991 e registrata al n. 3 di protocollo.

All. 1a - planimetria catastale

A.1

Autorimessa, composta da unico vano, al piano terra del fabbricato unifamiliare sito nel comune di Laino (CO) via Peri n. 6.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 118 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale via Peri 4, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- coerenze: via Peri, mapp. 118 sub. 2 su tre lati.

L' unità immobiliare in oggetto, già censita col fg. 2, risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all' U.T.E. di Como in data 08/08/1991 e registrata al n. 3 di protocollo.

All. 1b - planimetria catastale.

Costituiscono il fabbricato lo stesso con area annessa distinto sulla mappa del Catasto terreni con la particella n. 118 - ente urbano di are 1.60 (terreno correlato) - all. 2 estratto mappa.

Portone autorimessa basculante in metallo con problemi di apertura; intonaco rustico a parete.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'intero immobile risulta libero.
Immobili utilizzati saltuariamente come casa di vacanza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 18/05/2010 a Como ai nn. 13241/3288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/05/2010 rep. nn. 17168/11710 Notaio Enrico Girola in Como.

Importo ipoteca: 255.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita a immobili in Laino (CO) C.F. fg. 5 particelle 118 subb. 2-3 per la piena proprietà 1/1.

Avvertenza: l'ipoteca risulta iscritta contro l'esecutata G.P. nata a Como il 01.08.1950 per la quota di ½ del diritto di proprietà e contro P. L., nata a Laino il 12.01.1924 per la restante quota di ½ del diritto di proprietà; in realtà la proprietà in oggetto apparteneva all'esecutata G. P., mentre a P. L. competeva il diritto di usufrutto ed il diritto di abitazione per la quota di ½.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 08/03/2024 a Como ai nn. 6641/5111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili del 11/12/2023 rep. 4640.

La formalità è riferita a immobili in Laino (CO) C.F. fg. 5 particelle 118 subb. 2-3 per la piena proprietà 1/1.

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in data 28.10.1978 n. 37030/8810 di rep. a rogito dott. Fernando Bellini, Notaio in Como, registrato il 15/11/1978 a Como al n. 5509, trascritto il 24/11/1978 a Como ai nn. 12630/10250.

Il titolo è riferito a Immobili in Laino (CO) via Peri n. 4/6 - C.F. fg. 5 mappale 118.

Atto di compravendita in forza del quale l'esecutata G. P., nata a Como il 01.08.1950 ha acquistato la nuda proprietà del fabbricato rurale in Laino censito nel C.T. con la particella n. 118 di are 1.60, ed i genitori G.F. e P.L. l'usufrutto generale vitalizio e per il diritto di abitazione, da potere di V.C.; atto seguito da riunione di usufrutto e di diritto di abitazione di G.F. deceduto il 28/11/1983 e da riunione di usufrutto e di diritto di abitazione di P.L. deceduta il 06/06/2019; il diritto di usufrutto è stato acquistato per ½ ciascuno da G. F. nato il 4.10.1917 e da P. L. nata il 12.01.1924. In data 28.11.1983 è deceduto G. F. e si sono estinti i diritti di usufrutto e di abitazione a lui spettante. In data 6.06.2019 è deceduta P. L. e si sono estinti i diritti di usufrutto e di abitazione a lei spettante.

Nota: in data 19/05/1984 ai nn. 7450/5729 risulta trascritto il verbale di accettazione di eredità con beneficio di inventario reso il 21/02/1984 davanti al Dr. Attilio Schiavetti, notaio in Bellagio, da P.L. e G.P. riguardante l'eredità relitta di G.F. deceduto il 28/11/1983 senza disporre delle proprie sostanze con testamento.

Si segnala, inoltre, ricongiunzione di usufrutto del 06/06/2019 - decesso di P.L. voltura n. 7683.1/2019 - pratica CO0064892 in atti dal 12/07/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile stipulato il 13/10/1951 a firma di Notaio Augusto Butti ai nn. 7546/5498 di repertorio, registrato il 27/10/1951 a Menaggio (CO) ai nn. 376 vol. 146.

Il titolo è riferito a fabbricato rurale mapp. 118 di are 1.60 sito in Laino (CO) via Peri.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 11/79:

Gli immobili oggetto di vendita sono stati costruiti sul rudere esistente (acquistato dall'esecutata per la nuda proprietà e dai genitori per l'usufrutto generale vitalizio e per il diritto di abitazione, con atto di compravendita in data 28.10.1978 n. 37030/8810 di rep a rogito dott. Fernando Bellini, Notaio in

Como), in forza di **Concessione Edilizia rilasciata in data 17/03/1979** per ristrutturazione di fabbricato unifamiliare esistente e parziale sostituzione di muro di recinzione esistente con cancellata.

Permesso di abitabilità dell'immobile richiesto in data 05/06/1980 e rilasciato in data 14/11/1980.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto consolidato: Nuclei di antica formazione - Piano delle Regole: PR1 art. 6 NTA; PR2 categorie d'intervento centri storici: ristrutturazione di tipo A (art. 6 NTA comma h).

Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: Ristrutturazione di tipo A - art. 6 comma h:

Nel caso di edifici che presentino ancora nella volumetria e nel disegno delle facciate un rispetto dei caratteri architettonici originari, ma abbiano già perso nei materiali e nelle tecniche costruttive usate la memoria dell'architettura tradizionale, si prevede, come tipo di intervento, la Ristrutturazione di "tipo A". Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e non è mai possibile la demolizione con ricostruzione. E' invece possibile apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, prevalentemente all'interno dell'edificio. Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato, mentre è possibile utilizzare, in alternativa all'orditura portante in legno, un'orditura in ferro;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso;
- realizzazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, dovrà rispettare quanto previsto all'interno del Regolamento di Igiene tipo – Titolo III vigente;
- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
- installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione "tipo A" possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento. E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo velux), pur mantenendo inalterate le quote delle gronde e del colmo. In tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aeroilluminazione). E' consentita inoltre la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. Analogamente sono consentiti interventi di riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. Ogni intervento di

ristrutturazione interna dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione dovranno essere eliminati o ridisegnati tutti gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere, ecc.) in quanto non hanno conservato le forme e i materiali tradizionali (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piene, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con profondità minimo di centimetri 15); gli elementi demoliti potranno essere ricostruiti con elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona. Per questa "ricostruzione critica" potranno anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno e il ferro che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguente difformità rispetto a quanto rappresentato sulle tavole di progetto autorizzate P.E. 11/79:

- Relativamente all'appartamento sub. 2 sono state rilevate difformità esterne sui prospetti e di diversa distribuzione interna, oltre a misure e destinazione d'uso dei locali differenti, in particolare: al p. terra diverso accesso ai locali accessori, di dimensioni leggermente diverse; al p. primo la cucina è spostata sul fronte nord-est con dimensioni più ampie al posto del bagno collocato sul fronte nord-ovest con diverse dimensioni; al p. secondo nella camera sud-ovest non è presente la finestra sul muro ovest realizzata sul muro sud, nella camera sud-est non è stata realizzata la finestra sul muro est prospiciente la via Peri ed il wc ha accesso dal disimpegno, il bagno è spostato sul fronte nord-ovest al posto del locale ripostiglio, con dimensioni diverse.
- Relativamente all'autorimessa sub. 3 al p. terra l'apertura di accesso su via Peri ha larghezza maggiore (3.00 m anziché 2.30) e risulta leggermente spostata a sud verso il portico.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione SCIA in sanatoria per opere interne ed esterne difformi, con verifica agibilità ed eventuale presentazione nuova SCA.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA in sanatoria (compresa sanzione minima di euro 516): €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Relativamente all'appartamento sub. 2 lo stato dei luoghi è conforme con la planimetria catastale.

Relativamente all'autorimessa sub. 3 al p. terra sono state rilevate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, descritte al punto conformità edilizia, che, seppur non incidono sulla consistenza catastale, necessitano di presentazione di variazione della planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione variazione planimetria catastale sub. 3 con pratica DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per presentazione n. 1 variazione planimetria catastale sub. 3 (compresi diritti catastali euro 50,00): €500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto rilevato nel giudizio di conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile non è provvisto di certificazioni di conformità degli impianti installati.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Le spese di regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, sono da ritenersi comprese nella riduzione del 15% applicata al successivo punto 9.

BENI IN LAINO VIA PERI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato abitativo unifamiliare sito nel comune di LAINO (CO) in via Peri 6, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), composto da **appartamento** disposto su tre piani fuori terra (terra-primo-secondo) collegati da scala interna e da **autorimessa** al p. terra, con annessa area scoperta di pertinenza a giardino.

Identificazione catastale appartamento:

- foglio 5 particella 118 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani (sup. catastale totale 148 mq; escluse aree scoperte 138 mq), rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale via Peri 4 (ora n. 6), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- coerenze dell'appartamento in corpo: via Peri, proprietà di terzi su tre lati (mapp. 1970-129-2337).

L'unità immobiliare in oggetto, già censita col fg. 2, risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all' U.T.E. di Como in data 08/08/1991 e registrata al n. 3 di protocollo.

All. 1a - planimetria catastale



vista sud-est ingresso da via Peri fabbricato mapp. 118 subb. 2-3



vista sud fabbricato mapp. 118 con area esterna di pertinenza a giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico del comune di Laino, in un'area prettamente residenziale con zone limitrofe che si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista ingresso da via Peri



vista da via Peri

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola per l'infanzia
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m - linea C23



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato unifamiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita è sito nel centro storico del comune di LAINO (CO) in via Peri 6, ed è raggiungibile dalla via carrabile Peri che diparte da Piazza della Vittoria. L'accesso all'abitazione avviene dalla via Peri tramite cancello metallico manuale prospiciente la via Peri stessa e da qui in attraversamento del portico al piano terra; l'accesso all'autorimessa avviene direttamente dalla via Peri, su cui prospetta, tramite portone basculante metallico.

L'immobile è utilizzato saltuariamente come casa di vacanza, si trova in sufficienti condizioni generali di conservazione; sono comunque necessarie opere di manutenzione straordinaria, in particolare il risanamento degli intonaci oscuranti delle aperture in facciata, delle gronde della copertura e dei balconi esistenti.

L'appartamento è disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), collegati da scala interna: piano terra composto da locali accessori (ripostiglio e C.T. - h = 216 cm), ingresso, portico e giardino,

piano primo (h = 280 cm circa) composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone, piano secondo (h = 262 cm circa) composto da due camere (di cui una con soffitto inclinato Hm = 300 cm e pavimento rialzato), due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone. All. 3 - doc. fotografica interna

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente in ferro con apertura manuale con accesso da via Peri. nella media

infissi esterni: finestre e portefinestre in legno a doppia anta, con vetro semplice e antoni oscuranti in legno; gli antoni oscuranti necessitano di manutenzione. al di sotto della media

infissi interni: porte interne in legno tamburato. nella media

manto di copertura: realizzato in tegole. nella media

pareti esterne: costruite in misto pietra e laterizio, rivestimento esterno realizzato con intonaco rustico. nella media

pavimentazione esterna: pavimentazione balconi in piastrelle; portico in simlucotto; la pavimentazione dei balconi richiede intervento di risanamento. al di sotto della media

pavimentazione interna: pavimentazione soggiorno, cucina, bagni e disimpegni in piastrelle; pavimentazione camere e disimpegni p. secondo in parquet di legno. al di sotto della media

plafoni: al p. primo plafoni piani con intonaco civile; al p. secondo parte piani e parte inclinati con rivestimento in legno (camere). nella media

portone di ingresso: porta ingresso in legno dal portico al p. terra. nella media

rivestimento interno: rivestimento bagni in piastrelle (h = 220 cm) e cucina. nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, tensione 220 V; conformità: certificazione non disponibile. Vano contatori in nicchia su portico. nella media

fognatura: a reti separate con smaltimento alla fognatura comunale; conformità non rilevabile. nella media

gas: disponibile allacciamento da rete su via Peri.

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità non disponibile. nella media

termico: impianto autonomo con caldaia a gasolio marca Riello nella C.T. al p. terra, diffusori in radiatori in acciaio; conformità: certificazione non disponibile; serbatoio interrato nel giardino. al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.; parapetto in muratura e ferro. al di sotto della media

copertura: a falde inclinate con struttura in legno; le gronde necessitano di intervento di al di sotto della media

manutenzione.

scala interna: a rampa unica; il servoscala è assente; rivestimento gradini: alzate in lastre di granito, pedate in piastrelle/similcotto.

nella media ★★☆☆☆☆

solai: in laterocemento.

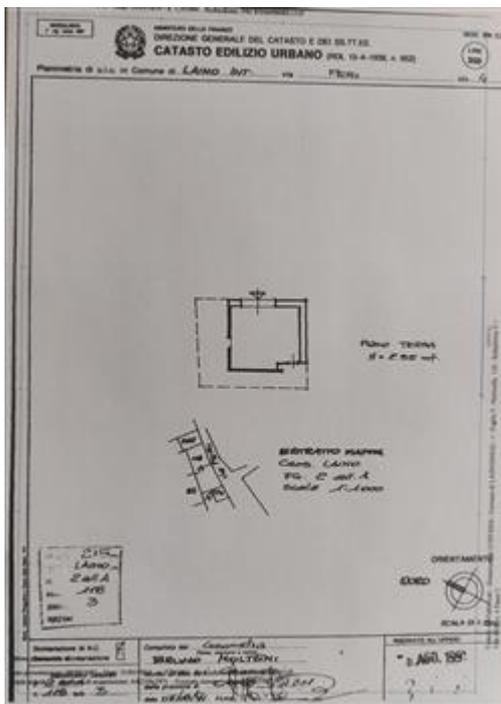
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

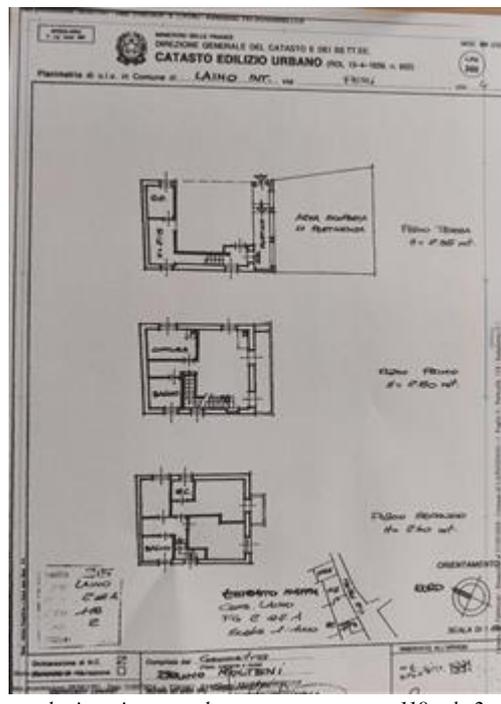
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino p.t.	68,00	x	10 %	=	6,80
portico p.t.	10,00	x	40 %	=	4,00
locali accessori p.t. (cantina/rip e C.T.)	18,00	x	25 %	=	4,50
abitazione p. primo e secondo compreso ingresso p. terra	120,00	x	100 %	=	120,00
balconi p. primo e secondo	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	230,00				139,50



planimetria catastale autorimessa part. 118 sub. 3



planimetria catastale appartamento part. 118 sub. 2

ACCESSORI:

Autorimessa, composta da unico vano, al piano terra del fabbricato unifamiliare sito nel comune di Laino (CO) via Peri n. 6.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 118 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale via Peri 4, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- coerenze: via Peri, mapp. 118 sub. 2 su tre lati.

L' unità immobiliare in oggetto, già censita col fg. 2, risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali unite alla denuncia di nuova costruzione presentata all' U.T.E. di Como in data 08/08/1991 e registrata al n. 3 di protocollo.

All. 1b - planimetria catastale.

Costituiscono il fabbricato lo stesso con area annessa distinto sulla mappa del Catasto terreni con la particella n. 118 - ente urbano di are 1.60 (terreno correlato) - all. 2 estratto mappa.

Portone autorimessa basculante in metallo con problemi di apertura; intonaco rustico a parete.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate - valore medio

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale

Indirizzo: zona B2 centrale/territorio edificato comune di Laino (CO)

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 142.450,00 pari a 925,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento trilocale 2 piano

Indirizzo: via Reti 6

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIMAA Como e provincia - valore medio

Descrizione: appartamenti nuovi o ristrutturati anno 1975 classe G

Indirizzo: centro storico edificato comune di Laino (CO)

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 80.080,00 pari a 520,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di seguito riportato, per la superficie lorda equivalente complessiva (mq).

La superficie lorda equivalente è determinata con il seguente procedimento:

1) calcolo della superficie dell'immobile sulla base degli elementi geometrici reperiti durante i rilievi in loco; per la quantificazione delle superfici si è provveduto alla misurazione delle superfici lorde, nelle modalità di calcolo per superfici convenzionali e commerciali (la superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm).

2) calcolo della superficie equivalente (ragguagliata), data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di destinazione e differenziazione, che nel caso in esame sono assunti pari a:

- coeff. di differenziazione per balcone scoperto pari a 0,30
- coeff. di differenziazione per autorimessa/posto auto coperto pari a 0,50
- coeff. di differenziazione per giardino pari a 0,10
- coeff. di differenziazione per portico pari a 0,40
- coeff. di differenziazione per locali accessori p.t. pari a 0,25

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- della vetustà dell'immobile e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive dell'immobile, della qualità, della conformità urbanistica-edilizia e della conformità o meno degli impianti tecnologici presenti, nonché delle caratteristiche della zona e dei servizi offerti.

Eventuali maggiori oneri comunali e/o catastali e/o per spese di regolarizzazione sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al successivo punto 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,50	x	900,00	=	125.550,00
Valore superficie accessori:	14,50	x	900,00	=	13.050,00
					138.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo Sintetico comparativo (Monoparametrico in base al prezzo medio). La valutazione dei beni è stata eseguita sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni Immobiliari effettuate, applicando idonei adeguamenti che tengono in considerazione l'ubicazione, l'orientamento, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la consistenza, le finiture interne ed esterne ed i materiali, la dotazione e la condizione degli impianti, la destinazione d'uso, i requisiti di natura igienicosanitaria, nonché lo stato di manutenzione e conservazione generale e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati, della situazione urbanistica-edilizia dell'immobile, dei servizi offerti dalla zona in cui si trovano gli immobili oltre a tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per vetustà e caratteristiche costruttive ed edilizie (annunci immobiliari della zona ed interviste ad agenzie del settore) e dai valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione e considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Laino, pubblicazione annunci immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare: Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari 2 Semestre 2023 - Provincia di Como - zona B2 centrale territorio edificato Comune di Laino - ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. anno 2023 - valori medi rilevati nella Provincia di Como per immobili a destinazione residenziale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,50	14,50	138.600,00	138.600,00
				138.600,00 €	138.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 20.040,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00

data 13/06/2024

il tecnico incaricato
Rossano Peracca

