



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

AVV. ANDREA CICCARONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



VISURISTA: EMMEMME

TECNICO INCARICATO:

**Umberto Stradi**

CF:STRMRT67H04C933D

con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23

telefono: 031510715

fax: 031510715

email: [studiostradi@alice.it](mailto:studiostradi@alice.it)

PEC: [umberto.stradi@pec.eppi.it](mailto:umberto.stradi@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARBONATE via Sant'Antonio Abate 1, della superficie commerciale di **106,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Al piano terra è presente un locale cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,77 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 244 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda n. 271.1/2008, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN'ANTONIO ABATE N.1, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25/07/2013 Pratica n. CO0118457 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33016.1/2013)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON TERRENO CONDOMINIALE E MAPPALE 2541, STRADA, CORTILE INTERNO COMUNE, ALTRA U.I E VANO SCALA COMUNE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.363,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.759,14</b>
Data della valutazione:	<b>07/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è ubicato nella zona residenziale del comune di Carbonate, provincia di Como in via Sant'Antonio Abate n.1

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

Storia ipotecaria con statuenza 03/09/2024 sull'immobile oggetto dell'esecuzione

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2008 a firma di NOTAIO BOGA RENATO ai nn. 12080/8305 di repertorio, iscritta il 03/11/2008 a COMO ai nn. 33635/7088, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000.

Importo capitale: 160.000.

Durata ipoteca: 35 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 5578 di repertorio, trascritta il 04/04/2024 a COMO ai nn. 9304/7072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 07/03/2024 REP. 5578

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.750,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 4.556,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>135,484</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2008), con atto stipulato il 28/10/2008 a firma di NOTAIO BOGA RENATO ai nn. 12079/8304 di repertorio, trascritto il 03/11/2008 a COMO ai nn. 33634/21400.

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.132.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1973 fino al 28/10/2008), con atto stipulato il 31/12/1973 a firma di NOTAIO RODOLFO PARIGI ai nn. 162532/15337 di repertorio, trascritto il 25/01/1974 a COMO ai nn. 1591/1305.

Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.5.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

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

Licenza Edilizia N. **8/1966**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione in abitazioni civili del fabbricato rurale e autorizzazione della planovolumetria della proprietà, presentata il 17/01/1966 con il n. 116 di protocollo, rilasciata il 26/01/1966 con il n. 8/66 di protocollo, agibilità del 27/02/1969 con il n. 8/66 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **19/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di pavimentazione del cortile di pertinenza e formazione di aree a verde delimitate con cordoli in cemento, presentata il 01/06/2004 con il n. 3936 di protocollo.

E' presente documento attestante relazione di notifica per presa d'atto con il quale il messo comunale trasmetteva ai committenti comunicazione inerente la D.I.A. presentata in data 01/06/2004

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 30/06/2014, l'immobile ricade in zona CS - Ambiti della città storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 34. Ambiti della città storica (CS) 1. Vengono definiti Ambiti della città Storica (CS) quelli interessati da agglomerati urbani di antica formazione che presentano caratteristiche di interesse storico ed artistico, da un punto di vista tipologico, morfologico e tecnologico, e di particolare pregio ambientale. 2. L'identificazione e la perimetrazione dei nuclei storici è avvenuta considerando gli edifici esistenti all'epoca della prima levata delle tavolette I.G.M. del 1887 (scala grafica 1:50.000); alcuni edifici sono stati esclusi dalla perimetrazione delimitante il centro storico in quanto hanno perso da tempo le caratteristiche originarie e/o sono inseriti in un contesto urbano estraneo al nucleo storico. 3. All'interno della Città storica il Piano delle Regole attua l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo e di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio esistente perseguendo il conseguimento di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale tutelando l'identità storica del territorio, favorendo il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e dei materiali dell'edilizia tradizionale. 4. Tale ambito comprende anche gli spazi di pertinenza agli edifici esistenti: orti, cortili,

giardini ed aree limitrofe. 5. Gli edifici localizzati in tali ambiti sono stati catalogati e ad ognuno di essi corrisponde un apposita scheda in cui sono riassunte le caratteristiche principali dell'immobile e vengono date indicazioni sulle modalità d'intervento necessario per il recupero. 6. L'unità minima di intervento è definita nella parte di immobile di singola proprietà: tale limitazione minima non deve però inficiare l'unitarietà ed omogeneità d'intervento su immobili appartenenti a più proprietari che intervengano nella ristrutturazione dell'immobile, anche in tempi diversi. 7. In tale ambito gli interventi sugli edifici sono ammessi in coerenza con quanto disciplinato negli elaborati del PDR che dettano la classificazione e le modalità d'intervento per ogni edificio. Art 34.1. Destinazioni d'uso 1. Le destinazioni d'uso principali dell'ambito sono: - Funzioni residenziali. 2. Sono consentite le destinazioni d'uso originarie, purché compatibili con la residenza. 3. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 21 delle presenti norme: - Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima e seconda classe - Funzioni artigianali/industriali produttive - Funzioni logistiche e di commercio all'ingrosso - Funzioni estrattive - Funzioni di rifornimento di carburanti - Funzioni di svago - Funzioni di divertimento e centri scommesse - Funzioni commerciali di media dimensione - Funzioni commerciali di grande dimensione - Funzioni agricole Art 34.2. Classificazione degli edifici 1. L'attività edilizia in questi ambiti è regolata sulla base della valutazione di compatibilità paesaggistica effettuata per ogni singolo edificio e riscontrabile nelle tavole conoscitive del PDR. 2. Il patrimonio edilizio compreso in questi ambiti è stato classificato in base al grado di compatibilità paesaggistica degli edifici: a. Alta compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico e ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario. b. Media compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti che hanno conservato almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale e paesaggistico e/o tipologico - morfologico. c. Bassa compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti che non presentano particolari valori storico e paesaggistiche a seguito di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione che ne hanno alterati i caratteri morfologico - tipologico originali. d. Molto bassa compatibilità paesaggistica. Interessa gli edifici e i manufatti recenti che presentano incongruenze volumetriche e stilistiche rispetto al contesto storico al quale appartengono. Appartengono a questa categoria anche le superfetazioni. Art 34.3. Modalità di intervento 1. L'elaborato regolativo degli interventi (PDR 2.2) individua per ogni singolo manufatto sia esso principale o accessorio la categoria di intervento permessa, connessa alla valutazione di compatibilità paesaggistica: 2. Recupero integrale. A questa categoria di intervento sono sottoposti gli edifici principali già destinati a residenza valutati ad alta compatibilità paesaggistica, per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 6 delle presenti norme: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di restauro e di risanamento conservativo; 3. Recupero funzionale. A questa categoria di intervento sono sottoposti i rustici valutati ad alta/media compatibilità paesaggistica, per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 6 delle presenti norme: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di restauro e di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di effettuare modifiche alle aperture esistenti volte al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante. 4. Ristrutturazione conforme. A questa categoria sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a media compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 6 delle presenti norme: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di ristrutturazione conservativa; 5. Ristrutturazione edilizia. A questa categoria sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a media compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi classificati all'art. 7 delle presenti norme: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di ristrutturazione edilizia; 6. Sostituzione edilizia. A questa categoria di intervento sono sottoposti gli edifici principali e accessori valutati a

molto bassa compatibilità paesaggistica per i quali sono consentiti i seguenti interventi all'art. 6 delle presenti norme: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di ristrutturazione edilizia; - Demolizione; - Demolizione con ricostruzione; Per questa tipologia di edifici si riscontra una particolare incongruenza morfo-tipologica e per questa ragione in caso di demolizione e ricostruzione del manufatto è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi e a alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, utilizzo degli intonaci e dei colori originali, utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura originale. 7. I progetti architettonici dovranno essere accompagnati da un'adeguata documentazione sia grafica sia fotografica, atta a dimostrare il corretto inserimento ambientale; dovrà inoltre comprendere viste dell'area estese all'intera pertinenza dell'edificio e dell'intorno. L'assetto definitivo sarà precisato sulla base di un progetto architettonico con particolare riferimento all'impiego di materiali tipici del luogo, tipologie architettoniche, attraverso elaborati planivolumetrici, rendering, ecc. Art 34.4. Prescrizioni costruttive generali 1. Vengono di seguito fornite prescrizioni costruttive generali valide per ogni tipo di intervento edilizio, qualora non siano in contrasto con le indicazioni fornite dal presente articolo finalizzate alla tutela ed alla conservazione del disegno architettonico esistente. 2. Eliminazione delle superfetazioni, compresi i rappezzi delle coperture, realizzati con materiali tra loro diversi, i prolungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sbalzi di vani o wc, i tamponamenti di logge o balconi, le verande provvisorie, le tettoie aggiunte a porticati o isolate, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego, non recapitanti le acque meteoriche direttamente al suolo, le recinzioni di ripiego costituite da materiali vari o di recupero, i pollai e le conigliere realizzate con materiali di recupero ed aventi carattere provvisorio, come tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle norme di zona. 3. L'intonaco originario, previa sua eventuale bonifica, dovrà essere riconfermato con tinteggiature tradizionali di carattere locale ed in ogni caso con l'esclusione di finiture contrastanti con l'ambiente circostante. I muri rinnovati debbono essere intonacati a meno che il loro carattere architettonico non richieda tale rifinitura. Non è consentito il rivestimento delle facciate con piastrelle e marmi, gres, ecc.... 4. Le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e terroso ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre una gamma di colori da assumere come riferimento da parte dei richiedenti; 5. le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere dovranno essere coordinate con quelle delle pareti; 6. Le coperture dovranno essere a doppia falda salvo differenti preesistenze meritevoli dal punto di vista architettonico. La Commissione del Paesaggio e/o Urbanistica o in alternativa l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esprimersi nel merito. 7. I manti di copertura meritevoli di salvaguardia, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente le coperture non meritevoli di salvaguardia potranno venire sostituite da altre realizzate anche con diverso materiale purché coerente per colore e forma al carattere dell'architettura locale. 8. Le opere in ferro per esterni (parapetti, ringhiere, recinzioni, grate ed inferiate delle finestre) dovranno venire realizzate in modo da armonizzarsi con le preesistenze circostanti e coerentemente con l'ambiente architettonico tradizionale e locale. 9. I pluviali esterni dovranno venire raccordati alle tombature comunali previa interposizione di un pozzetto d'ispezione a sifone. 10. Le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie dovranno essere mantenute ed eventualmente estese. Non è consentito porre in opera tapparelle avvolgibili di qualunque materiale. 11. Solo nel caso di vetrine di negozi è consentito l'uso di materiali ferrosi. 12. I colori consentiti per serramenti esterni sono il marrone, il verde, il grigio e affini. 13. È vietato rimuovere ed eliminare le inferiate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali che risulti incorporato nelle murature originarie; di dette opere è prescritta la conservazione e il restauro e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento. 14. È vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti,

le mensole, gli architravi, i davanzali ecc.... 15. I preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, potranno venire restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni. 16. Non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari per non costituire un ostacolo alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione. 17. È consentita la formazione di nuove aperture in caso di nuove attività terziarie, commerciali e di uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante. 18. È obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva, anche parabolica appartenente alla medesima copertura. 19. Non è consentita la formazione di nuovi balconi o loggiati. Il ripristino di quelli esistenti deve essere finalizzato alla conservazione di tutte le caratteristiche esistenti sia tipologiche che morfologiche, ad eccezione degli interventi in sostituzione edilizia; 20. Per l'apposizione di insegne, scritte e disegni sugli edifici è necessaria l'autorizzazione comunale che potrà essere concessa qualora tali elementi non alterino sensibilmente la composizione architettonica dell'edificio o l'ambiente. Tali insegne dovranno essere di piccole dimensioni e con apparati di illuminazione monocromatici. L'autorizzazione potrà essere rifiutata quando trattasi di edifici di interesse storico-artistico o di complessi architettonici di particolare importanza. 21. È ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edili e solo per il tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori con facoltà comunale di prescrivere la parziale o totale rimozione nei casi ingiustificati o quando la presenza dei materiali si prolunga eccessivamente nel tempo.

Art 34.5. Indicazioni prescrittive per il restauro e risanamento conservativo 1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 6) dovranno tendere alla conservazione degli elementi architettonici esterni ed interni originari delle strutture principali di interesse storico e ambientale, con il rispetto delle caratteristiche tipologiche funzionali e strutturali degli edifici, compatibilmente con le esigenze statiche, nonché gli allineamenti stradali preesistenti. Inoltre, ove possibile, devono essere recuperati spazi interni da destinare a cortile o a giardino, mediante la demolizione delle superfetazioni. E' ammessa la possibilità di intervenire con i criteri della conservazione morfologica in quelle parti di edifici fronteggianti spazi pubblici il cui mantenimento si rilevasse tecnicamente impossibile. 2. L'intervento potrà interessare un singolo edificio, un isolato o un significativo insieme di edifici; in ogni caso l'Amministrazione Comunale ha la facoltà insindacabile di definire l'estensione dell'intervento. 3. Per le attività di restauro e risanamento conservativo sono prescritti inoltre: a. il rispetto delle originarie orditure strutturali verticali ed orizzontali; b. il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante, come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, volte, loggiati, balconi, finestre, nonché tutti gli elementi di pregio evidenziati nelle tavole grafiche e nelle apposite schede; c. la conservazione delle pavimentazioni esistenti soprattutto se realizzate con materiali e metodologie di lavoro tradizionali; d. l'eliminazione delle superfetazioni e delle trasformazioni estranee alla logica dell'edificio se realizzate successivamente all'epoca di costruzione. 4. Non sono concessi interventi di: a. alterazione delle partiture delle facciate; b. occupazione degli spazi liberi dei cortili e degli orti con nuovi manufatti edili anche aventi carattere di provvisorietà (strutture prefabbricate, box in lamiera, pollai ed accessori vari); c. asfaltatura e bituminatura delle originarie pavimentazioni in pietra o acciottolato.

Art 34.6. Indicazioni prescrittive per la demolizione con ricostruzione 1. Questi interventi possono riguardare gli edifici classificati come a molto bassa compatibilità paesaggistica di epoca recente o di antica costruzione staticamente instabili o degradati per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione (art. 6) previo rilascio di Titolo abilitativo edilizio. 2. Nella progettazione dei nuovi edifici si dovranno osservare le caratteristiche morfologiche dell'edificio demolito nonché le indicazioni storico-ambientali degli edifici circostanti esistenti, in modo che il nuovo manufatto si integri pienamente con l'ambiente. 3. Il volume dell'edificio ricostruito non deve superare quello dell'edificio preesistente. 4. E' concessa la costruzione di box interrati nel rispetto della normativa vigente. 5. Le Distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi

edificati preesistenti e gli edifici circostanti esistenti. 6. L'attuazione di questi interventi prevede l'elaborazione di un Piano di Recupero. Art 34.7. Indicazioni prescrittive per la demolizione senza ricostruzione 1. Gli interventi riguardano gli edifici o parti di edificio con classificazione Molto bassa (Edificio incompatibile) di epoca recente o di antica costruzione staticamente instabili e degradati, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero di spazi d'uso pubblico, per la intollerabilità di detti volumi in relazione al contesto storico o igienico-sanitario. 2. Le aree risultanti della demolizione saranno sistemate a verde pubblico o privato, a parcheggio, piazze e viabilità in genere. 3. L'attuazione di questi interventi prevede l'elaborazione di un Piano di Recupero. Art 34.8. Modalità di elaborazione dei Piani di Recupero 1. I Piani di Recupero dovranno tendere alla riqualificazione e al recupero del tessuto antico nei termini e secondo le disposizioni della legislazione vigente. 2. Sono assoggettati a Piano di Recupero gli interventi che interessano più del 50% del volume dell'edificato. In questo caso, indipendentemente dalla categoria di intervento permessa per il singolo manufatto, è concesso di intervenire con la sostituzione edilizia. 3. Ai fini della valutazione delle superfici da cedere in sede di convenzione di Piano possono essere computate come standard, le superfici occupate dai parcheggi, anche se interrati. 4. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità, gli indici e i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. 5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre a quanto indicato nei precedenti articoli ed alla documentazione indicata al paragrafo 13.1 le seguenti previsioni e documentazioni aggiuntive: a. Classificazione degli edifici secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 34.3 "Modalità di intervento"; b. Indicazione planivolumetrica degli edifici e schema di destinazione del piano terreno e dei sotterranei; c. Specificazione funzionale, edificio per edificio, con articolazione ed approfondimento delle destinazioni previste nelle norme di piano, quali residenziale, commerciale, ricettivo, ecc...; d. Individuazione delle strade destinate al movimento automobilistico urbano, di quelle strade riservate all'accesso agli edifici, dei passaggi pedonali pubblici, dei parcheggi d'uso pubblico, dei parcheggi privati ed eventuali indicazioni integrative sulla mobilità della zona e definizione degli interventi di sistemazione e riqualificazione della viabilità pedonale e carrabile esistente nel rispetto delle preesistenze e dei materiali tipici del luogo; e. Sistemazione delle aree scoperte e delle aree coperte pubbliche : portici , passaggi pedonali, lavatoi nonché delle recinzioni, delle piantumazione a verde, dell'arredo urbano e delle attrezzature particolari come panchine, fontane, impianto di illuminazione; f. Individuazione eventuale degli spazi pubblici, quali parcheggi pubblici e privati per autovetture, verde pubblico; rete degli impianti tecnologici, ecc...

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche sulla posizione di un'apertura del fronte nord

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di compatibilità paesaggistica e S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA E PAESAGGISTICA IN SANATORIA + SANZIONI: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: incongruenza della posizione della finestra del locale bagno e non corretta rappresentazione delle incassature nel locale bagno e soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di variazione nella quale il locale cantina al piano terra dovrà essere accatastata separatamente.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE + DIRITTI: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di ditte specializzate, verifica, eventuali opere di messa a norma e redazione delle dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN CARBONATE VIA SANT'ANTONIO ABATE 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARBONATE via Sant'Antonio Abate 1, della superficie commerciale di **106,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Al piano terra è presente un locale cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,77 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 244 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda n. 271.1/2008, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN'ANTONIO ABATE N.1, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25/07/2013 Pratica n. CO0118457 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33016.1/2013)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON TERRENO CONDOMINIALE E MAPPALE 2541, STRADA, CORTILE INTERNO COMUNE, ALTRA U.I E VANO SCALA COMUNE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 45 M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 900 M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Pavimentazione prevalente in marmette, nel locale bagno pavimentazione in piastrelle di ceramica o similari, I rivestimenti del bagno e della cucina realizzati in piastrelle di ceramica o similare. Finitura di pareti e

soffitti interni al civile. Serramenti a battente in legno con doppio vetro. Protezione infissi esterni con persiane di legno. Impianto elettrico e idraulico presenti ma senza certificazioni di conformità. Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma anch'essa in assenza di dichiarazione di conformità. L'edificio presenta una struttura in muratura, solai in laterocemento e copertura in calcestruzzo e tegole. Al piano terra è presente un locale cantina.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	103,05	x	100 %	=	103,05
BALCONE	3,45	x	40 %	=	1,38
CANTINA	8,80	x	25 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>115,30</b>				<b>106,63</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2024 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti con anno di costruzione/ristrutturazione al 1975 un valore unitario ragguagliato di €/mq 668,68. considerato l'anno di costruzione datato 1968. Le quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq. variabile tra €\_1.050,00 e 1.250,00 riferito ad appartamenti in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione discreto degli immobili, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 990,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,63 x 990,00 = **105.563,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.563,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.563,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i

piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. 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. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CARBONATE, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

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	106,63	0,00	105.563,70	105.563,70
				<b>105.563,70 €</b>	<b>105.563,70 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.363,70**

**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: **€. 14.604,56**

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: **€. 82.759,14**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a CARBONATE via santa Lucia 1, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti

Box auto interrato situato nel Comune di Carbonate in via Santa Lucia 1, nella zona centrale del paese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2541 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda n. 11/1991, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA LUCIA 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1991 in atti dal 19/02/1996 PROGETTO INCENTIV./95 (n. 11/1991)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO TERRAPIENO, RAMPA DI ACCESSO, CORSELLO DI ACCESSO E ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.690,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.087,27</b>
Data della valutazione:	<b>07/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è ubicato nella zona residenziale del Comune di Carbonate, provincia di Como, in via Santa Lucia n.1

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

Storia ipotecaria con statuenza 03/09/2024 sull'immobile oggetto dell'esecuzione

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

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

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2008 a firma di NOTAIO BOGA RENATO ai nn. 12080/8305 di repertorio, iscritta il 03/11/2008 a COMO ai nn. 33635/7088, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000.

Importo capitale: 160.000.

Durata ipoteca: 35 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 07/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 5578 di repertorio, trascritta il 04/04/2024 a COMO ai nn. 9304/7072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 07/03/2024 REP. 5578

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 60,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 174,45</b>
Millesimi condominiali:	<b>Spese generali 2,25</b>
	<b>- Cantine-box</b>
	<b>44,67</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2008), con atto stipulato il 28/10/2008 a firma di NOTAIO RENATO BOGA ai nn. 12079/8304 di repertorio, trascritto il 03/11/2008 a COMO ai nn. 33634/21400.

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €132.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1991 fino al 26/11/1991), con atto stipulato il 13/02/1991 a firma di NOTAIO PERONESE FRANCESCO ai nn. 46460 di repertorio, trascritto il 11/03/1991 a COMO ai nn. 5436/4064.

Trattasi di convenzione per concessione del diritto di superficie a favore della società "Cassina di Prà scarl/Carbonate" e carico del Comune di Carbonate Si precisa che la trascrizione della formalità è stata erroneamente eseguita con il codice ipotecario della "compravendita".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno proprietà superficiaria, in forza di atto di assegnazione (dal 26/11/1991 fino al 28/10/2008), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di NOTAIO PERONESE FRANCESCO ai nn. 50942 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a COMO ai nn. 24314/17215.

Dalla consultazione del titolo di provenienza l'assegnazione risulta essere stata effettuata per L.17.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole

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

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

Concessione Edilizia N. 4/89 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n.18 boxes interrati, presentata il 12/01/1989 con il n. 104 di protocollo, rilasciata il 17/05/1989 con il n. 4/89 di protocollo, agibilità del 30/10/1991 con il n. 4/89-49/90 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 30/06/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI SOTTOPOSTI AL PDS (D - PARCHEGGI). Norme tecniche di attuazione ed indici: 3.2.4 Servizi della sosta e della mobilità Nei servizi della sosta e della mobilità sono incluse sia le aree destinate a parcheggio pubblico, sia parcheggi pubblici a filo strada, che le piste ciclopedonali. Il piano dei servizi deve garantire una dotazione minima di parcheggi pubblici fruibili in ambito prevalentemente residenziale, calcolato mediante la sommatoria di tutte le aree su cui giacciono parcheggi. Per i parcheggi filo strada è sufficiente la sommatoria dei posti auto, mentre in parcheggi su area oltre a tale sommatoria va aggiunta la superficie dei corselli di distribuzione e delle eventuali aiuole verdi. tipo sup.mq. mq/ab. n° ab. al 31/12/2011 D - aree per parcheggi 23.664 8,2 I - aree a servizio di ind.com.art. 16.832 5,8 TOTALE 40.496 14,0 2.902 Tab. 12 - Quantificazione dei servizi per la sosta esistenti. 3.2.5 Servizi della sosta e della mobilità derivanti dalle trasformazioni in atto previste dal PRG tipo sup.mq. mq/ab. Parcheggi previsti nel P.A. in fase di attuazione (6 mq/ab.virtuali) 378 6,00 Tab. 13 - Quantificazione dei servizi per la sosta derivanti dalle trasformazioni in atto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di ditte specializzate, verifica, eventuali opere di messa a norma e redazione delle dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN CARBONATE VIA SANTA LUCIA 1

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CARBONATE via santa Lucia 1, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti

Box auto interrato situato nel Comune di Carbonate in via Santa Lucia 1, nella zona centrale del paese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2541 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda n. 11/1991, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA LUCIA 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1991 in atti dal 19/02/1996 PROGETTO INCENTIV./95 (n. 11/1991)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO TERRAPIENO, RAMPA DI ACCESSO, CORSELLO DI ACCESSO E ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 45 M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 900 M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto interrato situato nel Comune di Carbonate in via Santa Lucia 1, nella zona centrale del paese. Struttura e solette in calcestruzzo, pavimentazione in battuto di cemento, muri divisorii tra le autorimesse in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso e accesso tramite basculante in lamiera. Presenza di finestra con affaccio sulla rampa di accesso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX AUTO	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolare modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2024 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per box a corpo nel comune di Carbonate un valore unitario di € variabile tra 10.000 e 18.000. Le quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq variabile tra 710,00 e 1.000,00 riferito a box in normale stato di conservazione. Considerato l'effettivo stato di conservazione buono degli immobili, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.200,00 = **16.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.690,91**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. 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. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CARBONATE, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	16.800,00	10.690,91
				<b>16.800,00 €</b>	<b>10.690,91 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.690,91**

#### 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: **€. 1.603,64**

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: **€. 9.087,27**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato  
Umberto Stradi

