



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 303/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MARCO MANCINI

CUSTODE:  
DOTT.SSA GIULIA PUSTERLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**ARCH. GABRIELE VACCARELLA**

CF: VCCGRL69D01C933C  
con studio in COMO (CO) Via G. Mantegazza, 5  
telefono: 031280969  
email: [info@architettivaccarella.it](mailto:info@architettivaccarella.it)  
PEC: [gabriele.vaccarella@archiworldpec.it](mailto:gabriele.vaccarella@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 303/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**Per la quota di 1/1 in piena proprietà**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito a Como in Via Valeria n. 5/A

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9967 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1 - T - 1
- foglio 8 particella 9967 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: 2
- foglio 8 particella 9967 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà per 1/1

Coerenze:

a corpo da nord in linea di contorno: via Valeria, mappale 9942, mappale 3429, mappale 10313, mappale 3830, mappale 1793.

**Per la quota di 1/1 in proprietà superficaria**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito a Como in Via Valeria n. 5/A

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9942 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà superficaria per 1/1
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà per l'area per 1/1

Coerenze:

a corpo da nord in linea di contorno: via Valeria, mappale 3429, mappale 10313, mappale 9967.

Trattasi di edificio residenziale in corso di costruzione, della superficie commerciale di **340,00 mq**, sviluppato su tre livelli fuori terra ed un piano interrato, collegati tra loro da scala esterna è presente altresì un vano per l'installazione di un ascensore.

Secondo l'elaborato grafico, allegato all'ultimo titolo abilitativo reperito agli atti del Comune, trattasi di fabbricato residenziale composto da ingresso, wc, studio, disimpegno e vano tecnico oltre corsello di manovra al piano interrato; soggiorno/pranzo, disimpegno, posto cottura, wc, terrazzo e porzione di area a giardino al piano terra; ingresso, camera matrimoniale con bagno, disimpegno, studio, tre camere, tre bagni, terrazzo e balcone al piano primo; cucina/pranzo, veranda, disimpegno, lavanderia, giardino/solarium, piscina e terrazzo al piano secondo.

L'immobile risulta in stato di abbandono da alcuni anni. Una cesata delimita il corsello di manovra in corrispondenza della via Valeria. L'area necessita di una pulizia generale.

Le strutture portanti risultano essere in c.a., le murature esterne perimetrali in laterizio con sovrapposto isolamento a cappotto e finitura esterna con rasante cementizio e pitturazione in tinta chiaro, sulla parete perimetrale verso via Valeria e sulle restanti pareti come elementi decorativi è stato posato rivestimento in blocchi di pietra naturale.

La copertura piana è composta da un solaio in latero-cemento coibentato; è inoltre presente la struttura per la realizzazione di una piscina scoperta.

La scala esterna di collegamento tra i piani, in cemento armato, risulta priva di parapetti e delle finiture.

I serramenti esterni in alluminio dotati di vetrocamera, i portoncini, blindati, di accesso ai piani, risultano posati.

L'immobile risulta incompleto nelle finiture ai piani intermedi, fatta eccezione del piano secondo che risulta privo di intonaci, soffondi e serramenti.

Il riscaldamento è a pannelli a pavimento e risulta posato ai piani terra e primo, compreso il sottofondo pronto alla posa delle pavimentazioni.

Esternamente, oltre alle finiture, mancano principalmente la pavimentazione e i parapetti di balconi e terrazzi, il cancello carraio, il terreno e il manto erboso delle parti destinate a giardino.

Gli impianti elettrici e meccanici, non ultimati, necessitano di revisione con sfilaggio e reinfilaggio cavi e montaggio di comandi e punti luce.

Da verificare allaccio alla fognatura comunale.

Le facciate presentano in alcuni punti tracce di ammaloramenti, diffusamente anche sui frontalini dei balconi e i sotto balconi.

L'autorimessa e la cantina risulta al rustico, senza finiture, con la presenza delle sole strutture portanti.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>340,00 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>€. 723.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 614.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

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

Per una descrizione dettagliata vedasi la relazione del visurista allegata.

#### **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:*

**Sentenza n. 235/2022** del 01.03.2022 del Tribunale di Como ai nn. 2135/2016 di repertorio, trascritta il 31.01.2023 a Como ai nn. 2301/1655, con cui viene accertata e dichiarata servitù di veduta a carico delle particelle 9967 sub. 1 e 2 (ora sub. 701 e 702) ed a favore della particella 3830 sub. 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Sentenza n. 20/1977** del 20.01.1977 e resa esecutiva il 13.04.1977 , trascritta il 03.05.1977 a Como ai nn. 5066/3807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Dato atto che sul tratto di strada della lunghezza di metri 20,20, misurato in direzione della via Leonardo da Vinci dal cancello della proprietà dell'attore posta a confine della medesima e della lunghezza di metri 3,50 misurato dal lato che si appoggia alla detta proprietà esiste servitù reciproca di passo carraio e pedonale, ordina ai convenuti di astenersi da ogni attività diretta ad impedire o limitare il passo libero ed indisturbato sull'area comune, con particolare riguardo al parcheggio abituale segnalato posti in opera su detto tratto di strada, per la parte che possa sovrapporsi alla superficie come sopra asserita. E' precisato nella formalità di trascrizione che la strada cui fa riferimento la sentenza corre a cavallo degli originari mappali 1422/B, 1793/B, 3481/B da una parte nonché 1422/A e 3430 dall'altra, in Comune Censuario di COMO – Monte Olimpino. Ad essa fa riferimento l'atto notarile di compravendita 28.07.1955 n. 29081 di rep. notaio Franco Seveso di Como (trascritto a Como il 16.08.1955 nn. 4388/4446

**Preliminare di compravendita** del 07.03.2013 a rogito notaio dott. Carmelo Varrica ai nn. 58964 di repertorio, trascritto il 12.03.2013 a Como ai nn. 6267/4531

**Domanda giudiziale** relativa alla richiesta accertamento di diritti reali (servitù di veduta) per le particelle 3830 sub. 701 e 702, trascritta il 16.07.2019 a Como ai nn. 19659/13433, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** del 10.09.2013 a rogito notaio dott. Carmelo Varrica ai nn. 59284/19057 di repertorio, iscritta il 17.09.2013 a Como ai nn. 21968/3274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 425.000,00 €.

Importo capitale: 250.000,00 €.

Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi

**Ipoteca volontaria** del 25.02.2016 a rogito notaio dott. Donatella Bonomo Francoli ai nn. 10937/6147 di repertorio, iscritta il 02.03.2016 a Como ai nn. 5139/730, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 382.500,00 €.

Importo capitale: 225.000,00 €.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** notificato il 04.11.2022 dal Tribunale di Como ai nn. 4900 di repertorio, trascritta il 04.01.2023 a Como ai nn. 267/211, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

Per una descrizione dettagliata delle provenienze e relativi patti speciali vedasi la relazione del visurista allegata.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della particella 3833 sub. 1, 6 e 3.

in forza di atto di compravendita del 29.07.2013 ai nn. 59265 di repertorio, trascritto il 31.07.2013 a Como ai nn. 19137/13531.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della particella 9866.

in forza di atto di compravendita del 17.01.2014 a rogito notaio dott. Carmelo Varrica ai nn. 59479/19199 di repertorio, trascritto il 03.02.2014 a Como ai nn. 2043/1509.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà relativa alla particella 9941 e alla proprietà superficaria relativa alla particella 9942.

in forza di atto di compravendita del 20.01.2015 a rogito notaio dott. Carmelo Varrica ai nn. 60024/19616 di repertorio, trascritto il 11.02.2015 a Como ai nn. 2824/1906.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 25.01.1994, registrata a Como nn. 1134/1994, trascritta il 23.07.2007 a Como ai nn. 27680/16891.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita del 26.03.2002 a rogito notaio dott. Attilio Schiavetti ai nn. 101220 di repertorio, trascritto il 24.04.2002 a Como ai nn. 9797/6936.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 04.09.2002, registrata a Como nn. 287/2003, trascritta il 06.11.2004 a Como ai nn. 39393/22744.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Segnalazione Certificata di Inizio attività P.G. n. 46617/13**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per opere di manutenzione straordinaria e ampliamento autorimessa e cantina interrata, presentata il 17.10.2013.

Reperita agli atti ordinanza del 31.10.2013 n. prot. 48940 da parte del Comune di Como relativa alla inefficacia della SCIA.

**Permesso di Costruire P.G. n. 50117/13**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per ampliamento autorimessa/cantina interrata e manutenzione straordinaria opere interne, presentato il 11.11.2013, rilasciato il 29.11.2013 con il n. 124/2013.

Comunicazione di inizio lavori del 06.12.2013 n. prot. 54801

**Permesso di Costruire P.G. n. 8834/14**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento in Variante al PdC P.G. n. 50117/13, presentato il 24.02.2014, rilasciato il 04.07.2014 con il n. 82/2014.

Reperate agli atti le seguenti comunicazione da parte del Comune di Como:

- diffida del 31.05.2016 n. prot. 27961 relativa alla prosecuzione delle lavorazioni;
- annullamento parziale del 05.08.2016 n. prot. 40868 relativa al Permesso di Costruire P.G. 8834/14 nella parte in cui non prevede l'applicazione della distanza di m 3,00 tra pareti non finestrate.

**Esame impatto paesistico dei progetti P.G. n. 8836/14**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale, presentato il 24.02.2014.

Reperita agli atti comunicazione dal Comune di Como del 18.04.2014 n. prot. 18418 che esprime parere favorevole condizionato.

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. n. 41331/16**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per modifiche di modesta entità in variante in corso d'opera al PdC n. 8834/14, presentata il 09.08.2016.

Reperita agli atti comunicazione del Comune di Como del 01.09.2016 n. prot. 44181 di inefficacia della S.C.I.A. n. 41331/16 del 09.08.2016.

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività P.G. n. 51061/16**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche di modesta entità al progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico, presentata il 05.10.2016.

Il titolo edilizio risulta ad oggi scaduto.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona "Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali, derivanti dalla pianificazione attuativa, previgente e confermata."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerata la necessità di presentare pratiche edilizie e catastali e la SCIA relativa alla Agibilità, considerato che le stesse comportano la corresponsione di somme per spese tecniche, eventuali sanzioni ed altro, il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di presentazione, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Durante le opere di costruzione dell'edificio è stato realizzato l'ultimo piano (secondo), non mantenendo la distanza minima di 10 m tra i fabbricati con servitù di veduta come definito dalla Sentenza n. 235/2022 pubblicata il 01.03.2022 - Rg 2135/2016 ai nn. 1371/2022 trascritta a Como il 31.01.2023.

L'immobile risulta non conforme pertanto necessità procedere:

- demolizione completa del piano secondo e rimessa in pristino della copertura, pratica edilizia (da concordare con l'UT del Comune di Como) comprensivo degli oneri relativi alla sicurezza e all'allestimento del cantiere: €90.000,00

#### CRITICITÀ: MEDIA

Al momento il titolo edilizio che permette la prosecuzione dei lavori risulta scaduto.

- Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia (da concordare con l'UT del Comune di Como), necessaria per la prosecuzione dei lavori, comprensiva di fine lavori e Segnalazione Certificata di Agibilità: €20.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta conforme.

Attualmente l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricato in categoria F3 - fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN COMO VIA VALERIA 5

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Per la quota di 1/1 in piena proprietà**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito a Como in Via Valeria n. 5/A

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9967 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1 - T - 1
- foglio 8 particella 9967 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: 2
- foglio 8 particella 9967 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà per 1/1

Coerenze:

a corpo da nord in linea di contorno: via Valeria, mappale 9942, mappale 3429, mappale 10313, mappale 3830, mappale 1793.

**Per la quota di 1/1 in proprietà superficaria**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito a Como in Via Valeria n. 5/A

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9942 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria F/3, indirizzo catastale: via Valeria n. 5 , piano: S1

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà superficaria per 1/1
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – Proprietà per l'area per 1/1

Coerenze:

a corpo da nord in linea di contorno: via Valeria, mappale 3429, mappale 10313, mappale 9967.

---

Trattasi di edificio residenziale in corso di costruzione, della superficie commerciale di **340,00 mq**, sviluppato su tre livelli fuori terra ed un piano interrato, collegati tra loro da scala esterna è presente altresì un vano per l'installazione di un ascensore.

Secondo l'elaborato grafico, allegato all'ultimo titolo abilitativo reperito agli atti del Comune, trattasi di fabbricato residenziale composto da ingresso, wc, studio, disimpegno e vano tecnico oltre corsello di manovra al piano interrato; soggiorno/pranzo, disimpegno, posto cottura, wc, terrazzo e porzione



di area a giardino al piano terra; ingresso, camera matrimoniale con bagno, disimpegno, studio, tre camere, tre bagni, terrazzo e balcone al piano primo; cucina/pranzo, veranda, disimpegno, lavanderia, giardino/solarium, piscina e terrazzo al piano secondo.

L'immobile risulta in stato di abbandono da alcuni anni. Una cesata delimita il corsello di manovra in corrispondenza della via Valeria. L'area necessita di una pulizia generale.

Le strutture portanti risultano essere in c.a., le murature esterne perimetrali in laterizio con sovrapposto isolamento a cappotto e finitura esterna con rasante cementizio e pitturazione in tinta chiaro, sulla parete perimetrale verso via Valeria e sulle restanti pareti come elementi decorativi è stato posato rivestimento in blocchi di pietra naturale.

La copertura piana è composta da un solaio in latero-cemento coibentato; è inoltre presente la struttura per la realizzazione di una piscina scoperta.

La scala esterna di collegamento tra i piani, in cemento armato, risulta priva di parapetti e delle finiture.

I serramenti esterni in alluminio dotati di vetrocamera, i portoncini, blindati, di accesso ai piani, risultano posati.

L'immobile risulta incompleto nelle finiture ai piani intermedi, fatta eccezione del piano secondo che risulta privo di intonaci, sottofondi e serramenti.

Il riscaldamento è a pannelli a pavimento e risulta posato ai piani terra e primo, compreso il sottofondo pronto alla posa delle pavimentazioni.

Esternamente, oltre alle finiture, mancano principalmente la pavimentazione e i parapetti di balconi e terrazzi, il cancello carraio, il terreno e il manto erboso delle parti destinate a giardino.

Gli impianti elettrici e meccanici, non ultimati, necessitano di revisione con sfilaggio e reinfilaggio cavi e montaggio di comandi e punti luce.

Da verificare allaccio alla fognatura comunale.

Le facciate presentano in alcuni punti tracce di ammaloramenti, diffusamente anche sui frontalini dei balconi e i sotto balconi.

L'autorimessa e la cantina risulta al rustico, senza finiture, con la presenza delle sole strutture portanti.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio

nella media 

farmacie

nella media 

spazi verde

nella media 

campo da calcio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 

supermercato

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 4 km

al di sopra della media   
nella media   
al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
studio in corso di costruzione al piano interrato	47,00	x	100 %	=	47,00
vano tecnico in corso di costruzione al piano interrato	10,00	x	25 %	=	2,50
unità abitativa in corso di costruzione al piano terra	104,00	x	100 %	=	104,00
terrazzo in corso di costruzione al piano terra	18,00	x	30 %	=	5,40
area a giardino in corso di costruzione al piano terra	18,00	x	10 %	=	1,80
unità abitativa in corso di costruzione al piano primo	98,00	x	100 %	=	98,00
balcone in corso di costruzione al piano primo	10,00	x	30 %	=	3,00
terrazzo in corso di costruzione al piano primo	9,00	x	30 %	=	2,70
giardino/solarium in corso di costruzione al piano secondo	88,00	x	10 %	=	8,80
piscina al piano secondo	18,00	x	50 %	=	9,00
porzione di corsello di accesso in corso di costruzione al piano interrato	35,00	x	10 %	=	3,50

porzione di autorimessa in corso di costruzione al piano interrato	80,00	x	50 %	=	40,00
porzione di corsello di accesso in corso di costruzione al piano interrato in diritto di superficie	13,00	x	10 %	=	1,30
porzione di autorimessa in corso di costruzione al piano interrato in diritto di superficie	19,00	x	50 %	=	9,50
cantina in corso di costruzione al piano interrato in diritto di superficie	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>574,00</b>				<b>340,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,00 x 2.450,00 = **833.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 833.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 833.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle u.i. da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari.

Per la determinazione del prezzo al mq si è preso in considerazione il valore del fabbricato ultimo, con finiture medie, decurtato del costo al mq necessario per il completamento delle opere.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico del Comune di Como, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare FIMAA, Borsino FIAP.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato in corso di costruzione	340,00	0,00	833.000,00	833.000,00
				<b>833.000,00 €</b>	<b>833.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 110.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 723.000,00**

**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: **€. 108.450,00**

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: **€. 50,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 614.500,00**

data 26/09/2024

il tecnico incaricato  
ARCH. GABRIELE VACCARELLA

## **ELENCO ALLEGATI**

- 1. documentazione fotografica**
- 2. elaborati planimetrici, visure catastali ed estratto di mappa**
- 3. estratto P.G.T.**
- 4. documentazione edilizia**
- 5. relazione ipo-catastale ventennale**
- 6. copia sentenza**
- 7. elaborato grafico secondo piano oggetto di demolizione**