

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 280/2021 R.G.E. promossa da SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

OGGETTO: nota di precisazione in merito alla particella 1520 di Catasto Terreni antistante il mappale 1094 sub 2 di Catasto Fabbricati oggetto dell'aggiornamento della perizia di stima depositata telematicamente in data 17/10/2023.

Il sottoscritto Dr. Ing. Testoni Fiorenzo, con studio a Como in Via Isonzo n. 20, su richiesta del Custode Giudiziario Dr. Michele Grisoni in data 03/11/2023, relativamente alla particella 1520 di C.T. ubicata nella parte antistante l'immobile pignorato dalla quale si accede allo stesso (mappale 1094 sub 2 di C.F.), sito in Centro Valle Intelvi, frazione Casasco d'Intelvi, Via San Rocco n. 14, di proprietà

precisa

che il suddetto mappale così censito al Catasto Terreni: Comune di Centro Valle Intelvi (CO) - Sezione Casasco d'Intelvi - Foglio 1 - Particella 1520 - R.D. € 0,00 - R.A. € 0,00 - Qualità: Fabbricato Promiscuo - Superficie: 20 mq - Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, allo stato attuale non può essere considerato terreno di pertinenza del mapp. 1094 sub 2, sebbene nella vendita da parte dell'Associazione " con sede in Ponte Lambro (atto del Notaio Attilio Schiavetti di Como del 14/05/1996, rep. n. 74799/11885, trascritto a Como il 13/06/1996 ai nn. 10687/7444) viene indicato come oggetto: fabbricato ad uso civile abitazione ed annesso terreno di pertinenza (parzialmente accorpato dalla strada pubblica) senza indicazione del mappale, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Como in data 26/04/1979 al n. 10/2 in variazione del mappale 1094/2.

Potrà comunque essere regolarizzato, come già evidenziato nella perizia aggiornata, presentando una pratica DOCFA con Tipo Mappale e scheda DOCFA per portare la particella 1520 di C.T. ad ente urbano da intestare con riserva all'attuale proprietario e quindi stipulare un atto di identificazione catastale con un notaio.

Ritenendo di aver chiarito in modo più preciso l'oggetto della vendita, rassegno la presente nota rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Como, li 07/11/2023

Il C.T.U.

Dr. Ing. Testoni Fiorenzo



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

280/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò


CUSTODE:

Dott. Michele Grisoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF: TSTFNZ53C06C933J

con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20

telefono: 0315009800

fax: 0315009800

email: fiorenzo.testoni@alice.it

PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CENTRO VALLE INTELVI via San Rocco 14, frazione Casasco d'Intelvi, della superficie commerciale di **265,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un fabbricato in linea ad uso civile abitazione con annesso sul lato sud-ovest terreno di pertinenza (parzialmente accorpato dalla strada pubblica) costituito da un'unità immobiliare disposta su quattro piani, di cui uno seminterrato, oltre un piano sottotetto agibile, ma non abitabile, utilizzato come ripostiglio; l'accesso avviene direttamente dalla via San Rocco attraverso una piccola scala. Al piano terra dispone di cucina con camino, soggiorno, corridoio d'ingresso e ampio terrazzo parzialmente coperto collegato al soggiorno, al piano primo due camere, bagno, w.c., disimpegno e balcone coperto collegato al bagno, al piano secondo due camere, disimpegno - ripostiglio e balcone scoperto collegato alla camera a nord-est, al piano seminterrato taverna con camino e forno a legna, ripostiglio, centrale termica, cantina e disimpegno, al piano sottotetto ripostiglio; i quattro piani sono collegati da una scala interna.

N.B.: l'accesso al bene pignorato avviene attraverso la particella 1520 di C.T.; la particella 1520 di C.T. non risulta pignorata; la particella 1520 di C.T. non risulta pignorata e non verrà trasferita all'eventuale aggiudicatario. In merito alla predetta particella si precisa quanto segue: dall'analisi della visura storica per immobile effettuata in data 15/12/2022 e aggiornata poi il 07/09/2023 si evince che è stato fatto un frazionamento nel 1979 (n. 1.1/1979) in atti dal 03/06/1994, a seguito del quale la particella è rimasta con la qualità di Fabbricato Promiscuo. Nella vendita a da parte dell'Associazione " " con sede in Ponte Lambro (atto del Notaio Attilio Schiavetti di Como del 14/05/1996, rep. n. 74799/11885, trascritto a Como il 13/06/1996 ai nn. 10687/7444) viene indicato come oggetto: fabbricato ad uso civile abitazione ed annesso terreno di pertinenza (parzialmente accorpato dalla strada pubblica) senza indicazione del mappale, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Como in data 26/04/1979 al n. 10/2 in variazione del mappale 1094/2. Sentito anche il parere di un responsabile dell'Agenzia del Territorio di Como in data 20/12/2022, per un'eventuale regolarizzazione della particella occorre presentare una pratica Docfa con Tipo Mappale e scheda Docfa per portare la suddetta particella ad ente urbano da intestare con riserva all'attuale proprietario e quindi stipulare un atto di identificazione catastale con un notaio. Il costo per la pratica Docfa è: € 1.000,00 (spese tecniche) + € 159,00 (diritti speciali catastali), mentre quello per l'atto di identificazione catastale è: € 1.500,00 (spese notaio) + € 250,00 (imposte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3, ha un'altezza interna di 2,30 m (P.T.) - 2,40 m (P.1) - 2,50 m (P.2). Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex fg. 9) particella 1094 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, scheda prot. n. CO0130694 del 29/05/2008, categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via San Rocco n. 14, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Comune di Casasco d'Intelvi, trasferita al Comune di Centro Valle Intelvi, Sezione Casasco d'Intelvi, mediante la variazione territoriale dell'01/01/2018 in atti dal 02/07/2018 L.R. n. 30 dell'11/12/2017.
Coerenze: a nord-est mapp. 2441, a sud-est mapp.li 223 e 1253, a sud-ovest mapp. 1520, a



nord-ovest mapp.li 2046, 2048 e 2441.

L'immobile è identificato nella variazione n. 10 del 26/04/1979 e successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 7004.1 del 29/05/2008. A seguito variazione per bonifica identificativo catastale n. 30752.1 del 09/07/2013 la particella in oggetto passa dal foglio 9 al foglio 5.

- foglio 1 particella 1094 (catasto terreni), sezione urbana CAS, qualità/classe Ente Urbano, superficie 100 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1903 e ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.131,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.761,61
Data della valutazione:	17/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'occupazione dell'immobile avviene solo saltuariamente, soprattutto nella stagione estiva.

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** attiva, stipulata il 27/03/2009 a firma di Notaio Attilio Schiavetti di Como ai nn.



126945/26649 di repertorio, iscritta il 07/04/2009 a Como ai nn. 9303/1879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 187.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva, stipulata il 04/09/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2051/3318 di repertorio, iscritta il 05/09/2018 a Como ai nn. 23604/4058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 244.286,46.

Importo capitale: € 122.143,23.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como al n. 2879 di repertorio, trascritto il 19/11/2021 a Como ai nn. 33947/24548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto di precetto notificato in data 20/07/2021 in capo al debitore per l'importo complessivo di € 70.221,05.

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/1996), con atto stipulato il 14/05/1996 a firma di Notaio Attilio Schiavetti di Como ai nn. 74799/11885 di repertorio, registrato il 30/05/1996 a Como al n. 2398, trascritto il 13/06/1996 a Como ai nn. 10687/7444.

La parte venditrice risulta essere l'Associazione " " con sede in Ponte Lambro (CO), via Don Luigi Monza n. 1, divenuta proprietaria in forza della successione testamentaria a deceduto il 16/12/1991 (testamento pubblico del 26/02/1987, rep. n. 15, Atti di Ultima

Volontà a rogito Notaio Antonio Gelpi di Como, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con atto dell' 08/01/1992, rep. n. 98684/6483, a rogito medesimo Notaio, registrato all'Ufficio del Registro di Como il 22/01/1992 al n. 200 - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Como il 18/06/1992 al n. 883 vol. 1992 e successiva dichiarazione integrativa registrata il 31/07/1992 al n. 1143 vol. 1992).



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **16/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione porticato sopra terrazzo esistente, chiusura laterale parziale con muro in c.a. e formazione balcone al piano secondo, presentata il 16/08/2000 con il n. 1977 di protocollo, rilasciata il 28/09/2000 con il n. 16 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **586/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (realizzazione di una gronda di 70 cm sul lato sud e ripristino facciata sud), presentata il 10/03/2003 con il n. 586 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **1899/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ripristino facciata e posa di una inferriata sulla finestra al piano terra che dà sulla via San Rocco, realizzazione di una piccola gronda di 60 cm sopra il balcone al primo piano) , presentata il 19/08/2003 con il n. 1899 di protocollo.

Non risulta agli atti nessuna richiesta del certificato di agibilità dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 15/12/2010 (pubblicazione BURL n. 18 del 04/05/2011) , l'immobile ricade in zona N.A.F. Nuclei di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni. Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita. Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché il recupero dei sottotetti quando dovesse comportare incremento delle altezze di gronda e di colmo. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti consistono nel ripristino tipologico e debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico - artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità. Nel rilievo del patrimonio edilizio esistente contenuto nel P.G.T. l'edificio in oggetto è stato così classificato: edificio storico compromesso con permanenza di elementi architettonici caratteristici dell'impianto originario. Gli elementi impropri di finitura sono: serramenti, elementi di finitura, oggetti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASASCO D'INTELVI VIA SAN ROCCO 14, FRAZIONE CASASCO
D'INTELVI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CENTRO VALLE INTELVI via San Rocco 14, frazione Casasco d'Intelvi, della superficie commerciale di **265,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un fabbricato in linea ad uso civile abitazione con annesso sul lato sud-ovest terreno di pertinenza (parzialmente accorpato dalla strada pubblica) costituito da un'unità immobiliare disposta su quattro piani, di cui uno seminterrato, oltre un piano sottotetto agibile, ma non abitabile, utilizzato come ripostiglio; l'accesso avviene direttamente dalla via San Rocco attraverso una piccola scala. Al piano terra dispone di cucina con camino, soggiorno, corridoio d'ingresso e ampio terrazzo parzialmente coperto collegato al soggiorno, al piano primo due camere, bagno, w.c., disimpegno e balcone coperto collegato al bagno, al piano secondo due camere, disimpegno - ripostiglio e balcone scoperto collegato alla camera a nord-est, al piano seminterrato taverna con camino e forno a legna, ripostiglio, centrale termica, cantina e disimpegno, al piano sottotetto ripostiglio; i quattro piani sono collegati da una scala interna.

N.B.: l'accesso al bene pignorato avviene attraverso la particella 1520 di C.T.; la particella 1520 di C.T. non risulta pignorata; la particella 1520 di C.T. non risulta pignorata e non verrà trasferita all'eventuale aggiudicatario. In merito alla predetta particella si precisa quanto segue: dall'analisi della visura storica per immobile effettuata in data 15/12/2022 e aggiornata poi il 07/09/2023 si evince che è stato fatto un frazionamento nel 1979 (n. 1.1/1979) in atti dal 03/06/1994, a seguito del quale la particella è rimasta con la qualità di Fabbricato Promiscuo. Nella vendita a da parte dell'Associazione " con sede in Ponte Lambro (atto del Notaio Attilio Schiavetti di Como del 14/05/1996, rep. n. 74799/11885, trascritto a Como il 13/06/1996 ai nn. 10687/7444) viene indicato come oggetto: fabbricato ad uso civile abitazione ed annesso terreno di pertinenza (parzialmente accorpato dalla strada pubblica) senza indicazione del mappale, il tutto rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Como in data 26/04/1979 al n. 10/2 in variazione del mappale 1094/2. Sentito anche il parere di un responsabile dell'Agenzia del Territorio di Como in data 20/12/2022, per un'eventuale regolarizzazione della particella occorre presentare una pratica Docfa con Tipo Mappale e scheda Docfa per portare la suddetta particella ad ente urbano da intestare con riserva all'attuale proprietario e quindi stipulare un atto di identificazione catastale con un notaio. Il costo per la pratica Docfa è: € 1.000,00 (spese tecniche) + € 159,00 (diritti speciali catastali), mentre quello per l'atto di identificazione catastale è: € 1.500,00 (spese notaio) + € 250,00 (imposte).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3, ha un'altezza interna di 2,30 m (P.T.) - 2,40 m (P.1) - 2,50 m (P.2). Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex fg. 9) particella 1094 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, scheda prot. n. CO0130694 del 29/05/2008, categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via San Rocco n. 14, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Comune di Casasco d'Intelvi, trasferita al Comune di Centro Valle Intelvi, Sezione Casasco d'Intelvi, mediante la variazione territoriale dell'01/01/2018 in atti dal 02/07/2018 L.R. n. 30 dell'11/12/2017.



Coerenze: a nord-est mapp. 2441, a sud-est mapp.li 223 e 1253, a sud-ovest mapp. 1520, a nord-ovest mapp.li 2046, 2048 e 2441.

L'immobile è identificato nella variazione n. 10 del 26/04/1979 e successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 7004.1 del 29/05/2008. A seguito variazione per bonifica identificativo catastale n. 30752.1 del 09/07/2013 la particella in oggetto passa dal foglio 9 al foglio 5.

- foglio 1 particella 1094 (catasto terreni), sezione urbana CAS, qualità/classe Ente Urbano, superficie 100 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1903 e ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Varese, Lecco, Monza e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Maurizio, Oratorio della Vergine del Carmelo, Piano dell'Alpe, Rifugio Prabello, Pizzo della Croce (punto panoramico).

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 12 km	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:

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: doppia anta a battente con vetrocamera realizzati in legno. Il ripostiglio al piano seminterrato dispone di due ampie finestre in ferro, mentre quello al piano sottotetto ha quattro finestre basse in legno (due sul lato nord-est e due su quello a sud-ovest) e un lucernario sul tetto

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. Le due porte di collegamento tra taverna e ripostiglio sono in legno e vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto tipo coppo di Grecia. I canali e i pluviali sono in lamiera preverniciata colore marrone

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento (parete a sud-est) e sasso a vista (altre due pareti)

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (cm 30 x 30) al piano terra e assito o tavolato in legno ai piani primo e secondo. Nell'ingresso il pavimento è in lastre di pietra (cm 70 x 95), nel bagno e nel w.c. al piano primo è in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20), il piano seminterrato è pavimentato con lastre di pietra, i balconi sono pavimentati con piastrelle in monocottura (cm 30 x 30)

nella media 

plafoni: realizzati in perline di legno. Il soffitto della camera a sud-ovest al piano secondo è rivestito con pannelli di legno, mentre quello del piano seminterrato è ad arco con intonaco rustico

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Al piano terra la finestra della cucina, la porta finestra del soggiorno e la finestra in fondo al corridoio d'ingresso sono dotate di inferriate; la porta finestra della camera a nord-est al piano secondo, quella del bagno a sud-ovest al piano primo e la finestra della cucina al piano terra sono prive di persiane

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento (parete a sud-est) e sasso a vista (pareti a nord-est e sud-ovest)

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e w.c. realizzato in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20) - altezza 2,00 m

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina (solo parete attrezzata) realizzato in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20) - altezza 2,00 m

nella media 



scale: interna con rivestimento in pietra
rivestimento interno: posto in camera a nord-est (parete nord-est e sud-est) e camera a sud-ovest (parete sud-est) al piano primo, camera a nord-est (parete sud-est) al piano secondo realizzato in perline in legno con isolamento retrostante

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia (a vista al piano secondo e seminterrato) , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. L'impianto dispone al piano terra di quadretto d'utenza con interruttore generale automatico e salvavita. All'esterno sulla porta d'ingresso è installato un campanello a pulsante.

fognatura: separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme. Gli apparecchi alimentati sono: lavello della cucina, lavabo, vaso, bidet e doccia del bagno, lavabo e vaso del w.c., caldaia murale e lavandino nel ripostiglio al piano seminterrato

telefonico: sottotraccia conformità: conforme

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme. L'impianto è dotato di caldaia murale marca Elco Ecoflam, modello Ecoblu, con produzione combinata (riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria), ubicata in un apposito vano nel ripostiglio al piano seminterrato e dispone di interruttore generale e cronotermostato ambiente al piano terra. I piani terra e primo risultano separati dal secondo; la camera a sud-ovest al piano secondo risulta priva di termosifone.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. La soletta del balcone sul lato nord-ovest è costituito da una lastra di pietra sorretta da due mensole in pietra incastrate nella muratura.

copertura: a doppia falda costruita in legno

fondazioni: continue costruite in muratura

scale interne: a rampe parallele realizzate in pietra

solai: legno

strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



travi: costruite in legno lamellare

nella misura 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano terra, primo e secondo	199,60	x	100 %	=	199,60
terrazzo coperto al piano terra	24,70	x	30 %	=	7,41
balcone coperto al piano primo	2,08	x	30 %	=	0,62
balcone scoperto al piano secondo	2,70	x	30 %	=	0,81
taverna e locali accessori al piano seminterrato	71,14	x	50 %	=	35,57
cantina al piano seminterrato	19,36	x	25 %	=	4,84
sottotetto ad uso ripostiglio al piano terzo	65,80	x	25 %	=	16,45
Totale:	385,38				265,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto adibito a residenza, in uno stato di manutenzione buono, tenendo conto che il prezzo del nuovo è di €/mq 1.600,00 e che l'immobile è stato costruito agli inizi del 1900 e successivamente ristrutturato nel 2000 e 2003, applicando i relativi coefficienti di differenziazione (0,50 per piano seminterrato, 0,25 per cantina e sottotetto, 0,30 per balconi e terrazzo e 0,80 per solai con travi di legno) si ottiene il valore di €/mq 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 265,30 x 750,00 = 198.978,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
edificio con solai costituiti da travi di legno	-29.846,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 169.131,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 169.131,30



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore mediocredito di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Centro Valle Intelvi, agenzie: Centro Valle Intelvi, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2023; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2023; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio di Como.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	265,30	0,00	169.131,30	169.131,30
				169.131,30 €	169.131,30 €

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: **€ 169.131,30**

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: **€ 25.369,70**

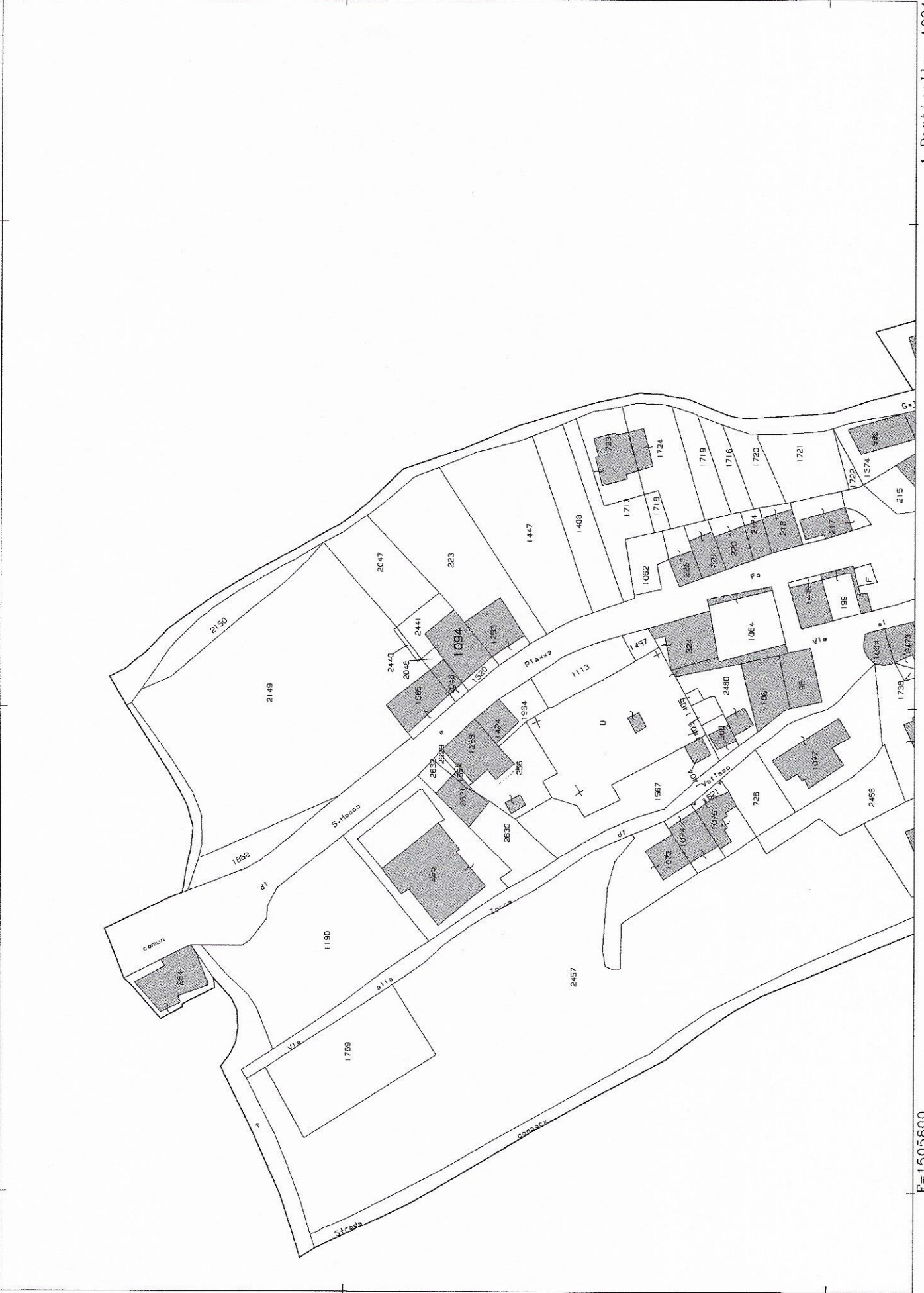


Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.761,61

data 17/10/2023

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni





E=1505800

I Particella: 1094