



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

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

GIUDICE:  
DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:  
DOTT.SSA GAIA NOLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Derossi**

CF:DRSGNN72R21A662A  
con studio in CASSINA RIZZARDI (CO) VIA LAMBERTENGI 52  
telefono: 0313542894  
fax: 0313542894  
email: giovanni.derossi@ingpec.eu  
PEC: giovanni.derossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2023

## LOTTO 1

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

**A** sottotetto non abitabile a GUANZATE via Patrioti 30, della superficie commerciale di 42,52 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, sviluppa tre piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Attraverso le parti comuni (scale e camminamenti) si accede all'unità immobiliare oggetto di stima, che consiste in un sottotetto di 5 vani posto al piano secondo con annesso un locale sgombero posto al piano interrato. Le pareti interne sono realizzate in laterizio e tinteggiate in maniera grossolana; nel bagno sono evidenti macchie di muffa. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di diverso formato. Nella porzione in cui è stata ricavata la zona cottura il rivestimento è posato in maniera sporadica e sono evidenti tracce di muratura senza ripristini. Nella porzione in cui è stato ricavato il bagno è posato il rivestimento fino a circa 160 cm. I serramenti sono della tipologia in legno e verto con chiusura a battente. Alcuni vetri rotti sono stati chiusi con del cartone, le persiane sono in legno. Non è installato l'impianto termico. Sia l'impianto elettrico, che idraulico sono distribuiti senza il rispetto dei gradi di protezione. Il custode giudiziario, per ragioni di sicurezza, durante sopralluogo di accesso all'u.i., ha fatto rimuovere la stufa a legna posata nel locale adibito a cucina. Il contatore del gas non era attivo al momento del sopralluogo. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1427 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, 30 - Guanzate, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015

Coerenze: vano scala, affaccio su corte comune e proprietà di terzi. Del locale sgombero: altro ripostiglio, cortile comune, autorimessa e via dei Patrioti.

L'unità immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 27.02.2006 – protocollo n. CO0036773 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 – n. 2081 sub. 1 e con la particella n. 1427 sub. 5. L'unità immobiliare censita con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 – n. 2081 sub. 1 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 36 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 1427 sub. 5 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 38 di protocollo. L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 1427 – ente urbano di are 3.40.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,52 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.595,00
Data della valutazione:	02/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato da terzi senza titolo. In data 14 marzo è avvenuta la liberazione e le chiavi dell'unità sono in possesso del custode giudiziario Dott.ssa Gaia Noli.

### 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 21/12/2007 a firma di Notaio Roberto Capizzi ai nn. 59175/23766 di repertorio, registrata il 09/01/2008 a Como ai nn. 849/165 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: euro 190.000.

Importo capitale: euro 95.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio n. 7 - particella n. 1427 sub. 701 – categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 5 - superficie catastale: mq 94 - rendita catastale Euro 258,23

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

pignoramento, registrata il 07/09/2023 a Como ai nn. 3542, trascritta il 26/09/2023 a Como ai nn. 27459/20230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a foglio n. 7 - particella n. 1427 sub. 701 – categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 5 - superficie catastale: mq 94 - rendita catastale Euro 258,23

##### 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:

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Roberto Capizzi ai nn. 59174/23765 di repertorio, trascritto il 09/01/2008 a Como ai nn. 848/619.

Il titolo è riferito solamente a CF - foglio 7 mappale 1427/701 - via Patrioti n. 30 - piani T-2 - classe 1 - vani 5 - rendita catastale 258,23 - cat. A/3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1979 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 26/07/1979 a firma di Notaio Salvatore Pascali ai nn. 55933/2827 di repertorio, registrato il 14/08/1979 a Como ai nn. 3488 , trascritto il 09/08/1979 a Como ai nn. 9925/8243.

Il titolo è riferito solamente a appartamento di quattro locali al secondo piano con ripostiglio annesso il tutto non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Guanzate, ma denunciato regolarmente con schede presentate all'U.T.E. di Como in data 4 luglio 1979 e registrate ai nn. 36 e 38.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. 177, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento pavimentazione, intonaci, revisione serramenti, formazione nuovi impianti interni di riscaldamento e igienico-sanitari con fognatura., presentata il 10/01/1984 con il n. 177 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1427, via Patrioti n.30 - Guanzate

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.53 del 18/12/2013; VAS delibera G.C. n.47 del 12/05/2014, l'immobile ricade in zona NAF centri e nuclei di antica

formazione. Beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 del piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- In data 14/03/2024 si inviava la seguente pec:

"Alla c.a. dell'UT dei Comune di Guanzate \_ Edilizia Privata  
Gent.ma Arch. A. Rusconi,

facendo seguito al Prot. N.3211 del 06-03-2024 - accesso atti RGE 208/2023 - TRIBUNALE DI COMO, la presente per richiedere alcune informazioni. In seguito all'accesso agli atti del giorno 05 u.s., è emerso che la sola documentazione agli atti relativa alla proprietà del debitore esecutato [redacted] foglio n. 7 - particella n. 1427 sub. 701 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 5 - superficie catastale: mq 94 - rendita catastale Euro 258,23, è la pratica N. 177 del 10/1/1984. L'unità immobiliare in oggetto risulta:

1. graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 27.02.2006 - protocollo n. CO0036773 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 - n. 2081 sub. 1 e con la particella n. 1427 sub. 5,
2. censita con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 - n. 2081 sub. 1 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 36 di protocollo,
3. censita con la particella n. 1427 sub. 5 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 38 di protocollo,
4. è porzione del fabbricato distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 1427 - ente urbano di are 3.40.

Apparteneva a [redacted] nato a [redacted] proprietario con atto in data 26.07.1979 n. 55933/2827 di rep. a rogito dott. Salvatore Pascali, Notaio in Como, ivi registrato il 14.08.1979 al n. 3488 e trascritto in data 9.08.1979 ai nn 9925/8243. Nel suddetto atto è scritto: appartamento di quattro locali al secondo piano con ripostiglio annesso il tutto non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Guanzate, ma denunciato regolarmente con schede presentate all'U.T.E. di Como in data 4 luglio 1979 e registrate ai nn. 36 e 38. Allo stato attuale, invece, la consistenza è di vani 5.

Con atto di compravendita in data 21.12.2007 n. 59174/23765 di rep. a rogito dott. Roberto Capizzi, Notaio in Olgiate Comasco, trascritto a Como in data 9.01.2008 ai nn. 848/619 [redacted] nato a [redacted] ha venduto ad [redacted] nato in Marocco l'1.01.1968, l'unità immobiliare proprietà dell'immobile, la cui scheda è già stata allegata alla richiesta di accesso agli atti. Nel titolo di provenienza n. 59174/23765 è scritto che: "le opere di costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi". Nella presente vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.

In data 29/02/2024 ho effettuato il sopralluogo presso la proprietà ed è emerso che è posato un controsoffitto in tutti i locali. Ho misurato l'altezza dei locali indicati come:

- A. cucina 242 cm;
- B. tinello 219 cm
- C. camera 258 cm
- D. camera 219 cm
- E. bagno 208 cm

Non sono verificati i rapporti aeroilluminanti rispetto ai dati autorizzati nel titolo edilizio e alla normativa. Pertanto, le rinnovo la richiesta di specificare se:

1. suddetta u.i., al piano secondo, è sprovvista di certificato di agibilità-abitabilità (articolo 24 del DPR 380/2001); si potrà procedere con la segnalazione certificata di agibilità facendo riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti?
2. è possibile richiederlo tramite una possibilità di deroga al D.M. 5 luglio 1975?"
  - Alla quale seguiva la seguente risposta:

"Oggetto: riscontro nota del 15.03.2024, prot. n. 3700.

Con la presente, in riscontro alla richiesta in oggetto, si comunica che il presupposto, per poter determinare se le opere che interessano l'immobile oggetto di perizia siano o meno sanabili e, di conseguenza, se possa essere attestata l'agibilità, è la dimostrazione certa che lo stesse sia state ultimate entro il 1 settembre 1967 e che i locali fossero destinati ad abitazione fin dall'origine.

A tale proposito si evidenzia che è a carico esclusivamente del privato l'onere della prova in ordine alla data della realizzazione dell'opera edilizia, al fine di poter escludere al riguardo la necessità di rilascio del titolo edilizio.

Per quanto riguarda la verifica dello stato legittimo, nel caso in cui sia dimostrato che l'immobile venne ultimato prima dell'1 settembre 1967, al di fuori del centro abitato, si riporta quanto previsto dall'articolo 9-bis comma 1-bis, secondo periodo del DPR. 380/2001 che così recita: «Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.»

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Alessandro Culotta

Firmato digitalmente ai sensi del codice dell'Amministrazione Digitale D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i"

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guanzate e dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, è emerso che non è presente agli atti la documentazione edilizia di fusione delle u.i. relative alle schede n. 36 e 38 presentate il 21 giugno 1979, che indicano un'altezza pari a 3 m. Allo stato attuale, invece, un controsoffitto nasconde per intero la struttura del tetto di copertura di tutto il fabbricato, di cui l'u.i. oggetto di stima è porzione. Le altezze misurate dei locali indicati come cucina, camera, camera, tinello e bagno sono rispettivamente pari a: 242 cm, 219 cm, 258 cm, 219 cm e 208 cm. Si presume, pertanto, che il suddetto controsoffitto è stato posato in data successiva al 21 giugno 1979. Inoltre, rispetto alla situazione indicata nelle schede n. 36 e 38 è stata anche aperta una porta tra i locali che allo stato attuale sono definiti camere ed una tra quelli indicati come cucina e tinello. I rapporti aeroilluminanti non rispettano la normativa vigente. (normativa di riferimento: DPR n.380 del 06/06/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Si segnala che, per misurare le altezze rispetto alla conformazione reale della struttura del tetto di copertura, si deve optare per la rimozione del controsoffitto. Inoltre, le dimensioni delle aperture non verificano i rapporti aeroilluminanti rispetto ai requisiti di legge. Eventuali e futuri interventi edilizi, da sottoporre obbligatoriamente al parere dell'UT edilizia-urbanistica del Comune di Guanzate ed i cui costi sono stati esclusi dalla presente relazione di stima, dovranno tenere anche conto del fatto che

il fabbricato ricade nei Nuclei di Antica Formazione ed è regolato dall'art. 1117 e segg. del C.C. Allo stato attuale, vale quanto riportato sopra.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le destinazioni d'uso dei locali riportate sull'attuale planimetria catastale prot. CO0036773 del 27/02/2006 sono state aggiunte successivamente a quelle indicate nelle schede nn. 36 e 38 presentate il 21 giugno 1979 e senza titolo edilizio. (normativa di riferimento: Legge 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: corretta identificazione delle destinazioni d'uso dei locali per quanto specificato in precedenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- : € 800,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è installato l'impianto termico. Sia l'impianto elettrico, che idraulico sono distribuiti senza il rispetto dei gradi di protezione. Il custode giudiziario nel locale adibito a cucina ha fatto rimuovere la stufa a legna posata senza le minime condizioni di sicurezza. Il contatore del gas non era attivo al momento del sopralluogo. (normativa di riferimento: DM 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a causa dello stato in cui versano gli impianti e della mancanza dei requisiti minimi di sicurezza, sarebbe opportuna una revisione completa degli stessi e successiva emissione delle dichiarazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- : € 8.500,00

BENI IN GUANZATE VIA PATRIOTI 30

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a GUANZATE via Patrioti 30, della superficie commerciale di **42,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, **sviluppa** tre piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in

laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Attraverso le parti comuni (scale e camminamenti) si accede all'unità immobiliare oggetto di stima, che consiste in un sottotetto di 5 vani posto al piano secondo con annesso un locale sgombero posto al piano interrato. Le pareti interne sono realizzate in laterizio e tinteggiate in maniera grossolana; nel bagno sono evidenti macchie di muffa. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di diverso formato. Nella porzione in cui è stata ricavata la zona cottura il rivestimento è posato in maniera sporadica e sono evidenti tracce di muratura senza ripristini. Nella porzione in cui è stato ricavato il bagno è posato il rivestimento fino a circa 160 cm. I serramenti sono della tipologia in legno e verto con chiusura a battente. Alcuni vetri rotti sono stati chiusi con del cartone, le persiane sono in legno. Non è installato l'impianto termico. Sia l'impianto elettrico, che idraulico sono distribuiti senza il rispetto dei gradi di protezione. Il custode giudiziario, per ragioni di sicurezza, durante sopralluogo di accesso all'u.i., ha fatto rimuovere la stufa a legna posata nel locale adibito a cucina. Il contatore del gas non era attivo al momento del sopralluogo. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1427 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, 30 - Guanzate, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015

Coerenze: vano scala, affaccio su corte comune e proprietà di terzi. Del locale sgombero: altro ripostiglio, cortile comune, autorimessa e via dei Patrioti.

L'unità immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 27.02.2006 – protocollo n. CO0036773 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 – n. 2081 sub. 1 e con la particella n. 1427 sub. 5. L'unità immobiliare censita con le particelle graffate n. 1427 sub. 3 – n. 2081 sub. 1 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 36 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 1427 sub. 5 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.1979. al n. 38 di protocollo. L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 1427 – ente urbano di are 3.40.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

#### COLLEGAMENTI

autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

pessimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
sottotetto	90,95	x	45 %	=	40,93
sgombero	5,30	x	30 %	=	1,59
<b>Totale:</b>	<b>96,25</b>				<b>42,52</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00****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. Si è attuata una indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare. Una volta definito il valore medio di mercato si determini l'effettivo valore del bene oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture e impianti, oltre che dei servizi proposti 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. Si evidenzia che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, in quanto il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Guanzate, agenzie del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como e Banca dati delle quotazioni immobiliari

## 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
	sottotetto				
A	non abitabile	42,52	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 9.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.700,00

## 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: €. 6.105,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.595,00

data 02/04/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Derossi