



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossano Peracca

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

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato abitativo di antica formazione, inagibile e completamente da ristrutturare, sito nel centro storico del Comune di PEGLIO (CO) via Centrale di Sopra snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'intero fabbricato, costituito da due corpi contigui, insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di Tipo mappale 305925 in data 12/12/2005, al fg. 9 (logico) fg. 28 (reale) con il mappale 14099 ente urbano di are 00.70 (ex 6779), con diritto all'andito e corte al mapp. 10680 di mq. 75.

Il fabbricato è composto da un' unità abitativa articolata su 4 piani (interrato-terra-primo e secondo) collegati da corpo scale interno, oltre una scala esterna che permette l'accesso alla camera al p. primo sub. 701, e da due locali accessori ad uso deposito (p. interrato e terra).

L'immobile è raggiungibile dalla via pedonale Centrale di Sopra e l'accesso avviene tramite l'andito coperto e la corte comune di cui al mappale 10680.

Identificazione catastale (abitazione di tipo economico):

- foglio 28 particella 14099 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 241 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale via centrale di Sopra, piano S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** (all. 1a - planimetria catastale part. 14099 sub. 1)

A.1

Locali accessori di deposito, composti da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 14099 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 17 mq, sup. catastale totale 25 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale via Centrale di Sopra snc, piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all. 1b - planimetria catastale part. 14099 sub. 2.
- foglio 28 particella 14099 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 18 mq, sup. catastale totale 25 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale via Centrale di Sopra, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all. 1c - planimetria catastale part. 14099 sub. 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	50,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.515,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.300,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, non agibile ed in stato di abbandono.

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, registrata il 09/11/2010 a Morbegno (SO) ai nn. 3756 serie 1T, iscritta il 12/11/2010 a Como ai nn. 30050/7108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 05/11/2010 rep. n. 75096/24799 Notaio Angelo Andrea Auletta in Delebio (SO).

Importo ipoteca: 204.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita a immobili in Peglio (CO) via Centrale di Sopra snc identificati in C.F. al fg. 28 particella 14099 subb. 1-2-3, per la quota 1/1 di proprietà.

Ipoteca giudiziale, iscritta il 16/12/2013 ai nn. 28755/4331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 03/09/2013 rep. n. 13930 emesso dal Giudice di Pace sede Menaggio (CO).

Importo ipoteca: 3.189,49.

Importo capitale: 15.000,00.

La formalità è riferita a immobili in Peglio (CO) via Centrale di Sopra snc identificati in C.F. al fg. 28 particella 14099 subb. 1-2-3, per la quota 1/1 di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 09/04/2015 a Como ai nn. 7757/5077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 26/02/2015 rep. n. 1398 emesso dal Tribunale di Como.

La formalità è riferita a immobili in Peglio (CO) via Centrale di Sopra snc identificati in C.F. al fg. 28

particella 14099 subb. 1-2-3, per la quota 1/1 di proprietà.

Pignoramento, trascritto il 19/10/2023 a Como ai nn. 30170/22208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 25/09/2023 rep. n. 3627 emesso dal Tribunale di Como.

La formalità è riferita a immobili in Peglio (CO) via Centrale di Sopra snc identificati in C.F. al fg. 28 particella 14099 subb. 1-2-3, per la quota 1/1 di proprietà.

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato (ex mapp. 6779 di CT), che comprende gli immobili in oggetto, ha diritto all'andito e corte mapp. 10680, comune ai n. 6779 - 6780 - 6781 -6782 (ora 14672) - 6783 subb. 1/2/3 e 10681; sopra l'andito si estende la particella 14672 di CF (ex 6782 CT) - all. 2 estratto mappa

Avvertenza: Il vano scale dell' u.i. sub. 1 del fabbricato confina ad est con il fabbricato mapp. 14672 (ex 6782 di CT) di altra proprietà, che si estende sopra l' andito al n.10680 con diritto all' andito e corte n. 10680. Il pianerottolo/disimpegno al p. primo del vano scala è collegato al disimpegno insistente sopra tale andito, dal quale tramite varco avviene l' accesso ad altra unità immobiliare al p. primo del fabbricato mapp. 14672 di altra proprietà. Pertanto, sia la scala esterna di accesso che dalla corte porta al p. terra, sia il vano scale interno che dal p. terra porta al p. primo sono da considerarsi gravati da tacita servitù di passo al p. primo del fabbricato 14672 in quanto consentono l' accesso ai locali dello stesso. Inoltre, si fa presente che la scala esterna che consente l'accesso esterno alla camera al p. primo del sub. 1, prospiciente la corte mapp. 10680, è collegata al p. terra del fabbricato mapp. 14672 (ex 6782 di CT) di altra proprietà, che si estende sopra l' andito al n.10680.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita stipulato il 05/11/2010 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta in Delebio (SO) ai nn. 75095/24798 di repertorio, trascritto il 12/11/2010 ai nn. 30049/18305, con il quale T. Sonia (6.5.68) – libera di stato – S. Irma (6.12.1916) – vedova – B. Elda Cesarina (10.12.51) e B. Ezio Giuseppe (6.9.44) – come bene personale – vendono a V. Paolo (7.4.88) – celibe - immobili siti in PEGLIO in Via Centrale di Sopra snc e precisamente fabbricato ad uso civile abitazione composto da locale sgombero, locale cantina, un locale deposito al piano interrato e accessori; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terra; due camere, due disimpegni e servizi al primo piano; camera, soffitta, disimpegno e balcone al secondo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.28 (reale) con mapp.14099/1 – PS1,T,1,2 – A/3 – cl.1 – v.8,5 – mapp.14099/2 – PS1 - C/2 – cl.u – mq.17 e mapp.14099/3 – PT - C/2 – cl.u – mq.18.

AVVERTENZA: Si precisa in atto la mancanza di continuità delle trascrizioni anteriormente al 12.11.2005, relativamente all'atto di donazione in data 4.11.2005 rep.63269/16734 Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio, di cui sopra, avente ad oggetto la quota di 1/3 di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di Atto di Divisione in data 8.6.98 rep.84833/13824 Notaio Attilio Schiavetti di Como con il quale B. E. G. (6.9.44) – coniugato in regime di comunione legale dei beni - B. E. (10.12.51) – coniugata in regime di comunione legale dei beni - Da M. A. (4.4.56) – vedova - B. C. (27.3.75) e B. G. (27.2.82) – celibi - addivengono a divisione, trascritto il 03/07/1998 ai nn. 11489/8557.

Vengono assegnati a B. Ezio Giuseppe e B. Elda per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà (dovrebbe essere quota 1/6 ciascuno di piena proprietà), anche immobili siti in PEGLIO e precisamente fabbricato rurale distinto al CT fg.28 (reale) con mapp.6779 are 00.70 f.r.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di Atto di Donazione accettata in data 4.11.2005 rep.63269/16734 Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio, trascritto il 12/11/2005 ai nn. 40442/25628, con il quale M. Elvezia (12.3.44) – bene personale – dona a T. Sonia (6.5.68) – nubile – quota 1/3 di piena proprietà di immobili siti in PEGLIO e precisamente fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con mapp.6779 are 00.70 f.r.

AVVERTENZA: Si precisa in atto che la donante dichiara di essere divenuta proprietaria in forza di possesso continuato e indisturbato ultraventennale, non accertato giudizialmente.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3 ciascuna di piena proprietà (gravata da usufrutto parziale a favore di D.M.M.) in forza di Atto di Divisione in data 20/04/1976 rep. n. 44743/20353 Notaio Granzella Martino in Gravedona (CO), trascritto il 12/05/1976 ai nn. 5208/4400.

Il titolo è riferito anche a immobili in Peglio (CO) e precisamente terreno distinto al CT con mapp. 6779.

AVVERTENZA: Si precisa in atto che gli immobili oggetto di divisione derivano dalla successione paterna di S. B. fu T. (m.22.10.48) come da denuncia nr.76 vol.429 U.R. di Menaggio e in forza di possesso continuato e indisturbato ultraventennale, come da atto notorio del 19.1.76 che si allega all'atto.

Successione di S. M. (16.11.1913,m.14.7.76) denuncia nr.93 vol.562 U.R. di Menaggio, devoluta per legge a favore di B. D. (29.4.47), B. E. (10.12.51) e B. E. (6.9.44) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà, trascritta il 14/03/1977 ai nn. 3088/2279. Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà (dovrebbe essere quota 1/3 di piena proprietà), anche immobili siti in PEGLIO e precisamente terreno distinto al CT con mapp. 6779.

OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta né trascritta né volturata seconda denuncia di successione integrativa nr.297 vol.1997 del 3.9.97 in morte di S. M. (16.11.1913,m.14.7.76).

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di S. M. (16.11.1913,m.14.7.76) non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi B. D. (29.4.47) e B. E. (10.12.51) risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di D. M. M. fu Domenico (9.7.1886,m.3.12.79).

Successione di B. D. (29.4.47,m.18.2.84) denuncia nr.75 vol.596 U.R. di Menaggio del 19.7.84 devoluta per legge a favore di Da M. A. (4.4.56) per quota 1/3 di piena proprietà, trascritta il 09/02/1985 ai nn.1847/1511; B. C. (27.3.75), B. V. (28.3.77) e B. G. (27.2.82) per quota 2/3 di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/12 di piena proprietà (dovrebbe essere quota 1/9 di piena proprietà), anche immobili siti in PEGLIO e precisamente terreno distinto al CT con mapp. 6779.

OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta né trascritta né volturata seconda denuncia di successione integrativa nr.298 vol.1997 del 3.9.97 U.R. di Menaggio in morte di B. D. (29.4.47,m.18.2.84).

Atto in data 18.11.97 rep.82115/13230 Notaio Attilio Schiavetti di Como portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di B. D. (29.4.47,m.18.2.84) a favore di B. G. (27.2.82), trascritto il 17/12/1997 ai nn. 22439/15975.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di B. D. (29.4.47,m.18.2.84) non risulta trascritta nessuna altra accettazione di eredità, confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi Da M. A. (4.4.56), B. C. (27.3.75) e B. G. (27.2.82) risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

OSSERVAZIONI: Si precisa che B. V. (28.3.77) è deceduto in data 3.12.93, come da denuncia di successione nr.229 vol.94 U.R. di Menaggio, non risultante trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma volturata presso i Servizi Catastali, si suppone devoluta per legge a favore di Da M. A. (4.4.56), B. C. (27.3.75) e B. G. (27.2.82).

Si precisa inoltre che non risulta né trascritta né volturata seconda denuncia di successione integrativa nr.299 vol.1997 del 3.9.97 U.R. di Menaggio in morte di B. V. (28.3.77,m.3.12.93).

Atto in data 18.11.97 rep.82115/13230 Notaio Attilio Schiavetti di Como portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di B. V. (28.3.77,m.3.12.93) a favore di B. G. (27.2.82), trascritto il 17/12/1997 ai nn. 22440/15976.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di B. V. (28.3.77,m.3.12.93) non risulta trascritta nessuna altra accettazione di eredità, confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ex fabbricato rurale, è di antica formazione (ante 1967 - presumibilmente la costruzione risale a fine '800 inizio '900) e si trova in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Dall' accesso agli atti effettuato presso l' ufficio tecnico del comune di Peglio non sono state trovate pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato ne relative ad interventi successivi sull'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico (ambito NAF) - fabbricato classificato in 1° grado di intervento (mantenimento matrice originaria).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Tav. C3 Piano delle Regole - Indicazioni di piano per il centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche - Norme tecniche di dettaglio per nuclei di antica formazione - artt. 22-23-24 e art. 26.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ex fabbricato rurale, è di antica formazione (presumibilmente la costruzione risale a fine '800 inizio '900); la conformità edilizia (presunta) non è

rilevabile in quanto non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile ne relative ad interventi successivi sul fabbricato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lievi difformità di rappresentazione grafica sulla planimetria catastale sub. 1, che non incidono sulla rendita e sulla consistenza catastale, e precisamente: nel locale cucina al p. terra una finestra prospiciente la via Centrale di Sopra è stata murata, nel disimpegno del vano scale al p. primo insistente sull'andito di cui al mapp. 10680 non è indicato il varco esistente che permette il passaggio ad altra unità immobiliare del fabbricato mapp. 14672 di altra proprietà e nemmeno la finestra esistente prospiciente la via Centrale di Sopra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante

- Presentazione variazione planimetria catastale sub. 1 per migliore identificazione grafica
- costi di regolarizzazione (pratica Docfa compresi diritti catastali): € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto esposto nella conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN PEGLIO VIA CENTRALE DI SOPRA SNC

FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato abitativo di antica formazione, inagibile e completamente da ristrutturare, sito nel centro storico del Comune di PEGLIO (CO) via Centrale di Sopra snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'intero fabbricato, costituito da due corpi contigui, insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di Tipo mappale 305925 in data 12/12/2005, al fg. 9 (logico) fg. 28 (reale) con il mappale 14099 ente urbano di are 00.70 (ex 6779), con diritto all'andito e corte al mapp. 10680 di mq. 75.

Il fabbricato è composto da un' unità abitativa articolata su 4 piani (interrato-terra-primo e secondo) collegati da corpo scale interno, oltre una scala esterna che permette l'accesso alla camera al p. primo sub. 701, e da due locali accessori ad uso deposito (p. interrato e terra).

L'immobile è raggiungibile dalla via pedonale Centrale di Sopra e l'accesso avviene tramite l'andito coperto e la corte comune di cui al mappale 10680.

Identificazione catastale (abitazione di tipo economico):

- foglio 28 particella 14099 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 241 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale via centrale di Sopra, piano S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** (all. 1a - planimetria catastale part. 14099 sub. 1)



vista sub. 1 da corte interna mapp. 10680



vista subb. 1-2-3 da corte interna mapp. 10680

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona centrale (centro storico) in un'area prettamente residenziale a transito solo pedonale. Nella zona sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista da via centrale di sopra



vista lato ovest fabbricato mapp. 14099

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di antica formazione (ex fabbricato rurale), inagibile e disabitato da tempo, è privo di utenze attive e di impianti tecnologici, si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e necessita di un intervento globale di ristrutturazione pesante, sia esterna che interna.

Comprende un'unità abitativa (appartamento di tipo economico) disposta su 4 livelli, collegati da vano scale e disimpegni, composta da locale sgombero e cantina al p. interrato, soggiorno, cucina al p. terra, due camere, servizio e disimpegno al p. primo, camera, soffitta, disimpegno e balcone (in legno quasi totalmente distrutto) al p. secondo, il tutto in stato di degrado, e due locali accessori ad uso deposito al p. interrato e terra. (all. 3 documentazione fotografica)

Locali accessori di deposito, composti da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 14099 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 17 mq, sup. catastale totale 25 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale via Centrale di Sopra snc, piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all. 1b - planimetria catastale part. 14099 sub. 2.
- foglio 28 particella 14099 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 18 mq, sup. catastale totale 25 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale via Centrale di Sopra, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all. 1c - planimetria catastale part. 14099 sub. 3.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito sub. 2 p. interrato	25,00	x	100 %	=	25,00
locale di deposito p. terra sub. 3	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: rustico da ristrutturare

Indirizzo: via centrale di sopra n. 43

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: casa di paese da ristrutturare

Indirizzo: Peglio (CO)

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 175,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di

seguito riportato, per la superficie catastale complessiva (mq) dichiarata con denuncia presso UTE nr. CO0312016 in data 22.12.2005.

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, in particolare di annunci immobiliari della zona relativi a immobili simili per caratteristiche costruttive e tipologiche, vetustà, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, tenendo conto altresì delle pessime condizioni generali degli immobili che necessitano di interventi di ristrutturazione totale, della zona e dei servizi offerti nonché delle possibilità di realizzo dell'immobile.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	241,00	x	165,00	=	39.765,00
Valore superficie accessori:	50,00	x	165,00	=	8.250,00
					<hr/> 48.015,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.015,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.015,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

La stima del più probabile valore di mercato viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per vetustà, condizioni e caratteristiche costruttive ed edilizie, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, considerando lo stato attuale dell'immobile, non agibile ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, dei relativi costi di totale ristrutturazione, nonché le sue caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Peglio (CO), Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI 1 Semestre 2023 - Provincia di Como - Comune di Peglio, ed inoltre Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. anno 2023 - ed in particolare annunci immobiliari relativi a immobili simili in vendita nella zona.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	Fabbricato				
A	ad uso civile abitazione	241,00	50,00	48.015,00	48.015,00
				48.015,00 €	48.015,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.515,00**

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: **€. 7.127,25**

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: **€. 87,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.300,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Rossano Peracca

