



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 167/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. MARCO MANCINI

CUSTODE:

Dott. Giacomo Frigerio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Natale Pontiggia**

CF: PNTNLT66E15E507Q

con studio in ERBA (CO) Via Chiesa Molinari 13

telefono: 031611908

email: [natalepontiggia@gmail.com](mailto:natalepontiggia@gmail.com)

PEC: [natalemaria.pontiggia@ingpec.eu](mailto:natalemaria.pontiggia@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a COMO Via Montessori 4, frazione Albate, della superficie commerciale di **73,20** mq per la quota di:

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

Oggetto del presente perizia è un appartamento posto al terzo piano, con annessa cantina al piano seminterrato, sito all'interno del "Condominio Canturina 334", in comune di Como, frazione Albate, via Montessori n°4

Il condominio, unitamente ad altri tre corpi di fabbrica simili, è stato oggetto di edificazione da parte dell'ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale, ex IACP) negli anni 1954-1956.

Il complesso di questi quattro condomini, unitamente alle due palazzine poste all'incrocio di via Montessori con via Canturina, costituiscono il "Supercondominio via Montessori"

Il "Supercondominio via Montessori" è stato costituito in data 20-04-2021.

Si rimanda all'allegato n°18 "Inquadramento generale" per l'individuazione aerea del "Condominio Canturina 334" e del "Supercondominio via Montessori".

Nel 2023 la palazzina è stata oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, consistenti nell'isolamento delle pareti verticali e dell'estradosso del solaio a copertura terzo ed ultimo piano.

La palazzina è composta da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato che ospita le cantine.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente da via Montessori sul quale si affaccia il prospetto sud-est del condominio.

L'appartamento risulta composto da un ingresso in corridoio-disimpegno, un soggiorno, una camera dalla quale si accede al balcone, una cucina, un bagno ed un ripostiglio; al piano seminterrato un'ampia cantina.

L'appartamento versa in un pessimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo.

Identificazione catastale:



- foglio 6 particella 2711 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ALBATE, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Canturina 168, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Dell'appartamento al terzo piano, in contorno da nord-est in senso orario: prospetto su area condominiale, vano scala comune, appartamento di cui alla particella 2711 sub.7. Della cantina al piano seminterrato, in contorno da nord-est in senso orario: cantina di pertinenza all'appartamento di cui alla particella 2711 sub.7, terrapieno sottostante area condominiale, vano scale comune, corridoio di accesso comune

Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2022.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,20 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:	€. 74.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.333,32
Data della valutazione:	15/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato ma arredato.

Lo stato di degrado del mantenimento dell'interno dell'appartamento, dei mobili e della pulizia lasciava presumere l'assenza di occupanti da tempo.

## 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.*

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

4.2.1. Iscrizioni:



- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2010 a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù ai nn. rep.283578/21925 di repertorio, iscritta il 15/10/2010 a Como ai nn. 27103/6510 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.132.000,00 .

Importo capitale: €.88.000,00 .

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita a immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.4 (logico) fg.6 (reale) con mapp.2711 di mq.160 ente urbano - e precisamente: .Appartamento al terzo piano composto da ingresso-corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 - €.258,23.

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

- pignoramento, trascritta il 29/05/2023 a Como ai nn. 15712/11515 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 8.5.2023 rep.917 del Tribunale di Como.

La formalità grava – per quota 1/2 di piena proprietà - su immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.4 (logico) fg.6 (reale) con mapp.2711 di mq.160 ente urbano - e precisamente: .Appartamento al terzo piano composto da ingresso-corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 - €.258,23.

- pignoramento, trascritta il 12/12/2023 a Como ai nn. 36225/26841 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 9.11.2023 rep.4474 del Tribunale di Como.

La formalità grava – per quota 1/2 di piena proprietà - su immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.4 (logico) fg.6 (reale) con mapp.2711 di mq.160 ente urbano - e precisamente: .Appartamento al terzo piano composto da ingresso-corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 - €.258,23.

- pignoramento, trascritta il 17/06/2024 a Como ai nn. 17700/13323 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 30.5.2024 rep.2552 del Tribunale di Como.

La formalità grava su immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.4 (logico) fg.6 (reale) con mapp.2711 di mq.160 ente urbano - e precisamente: .Appartamento al terzo piano composto da ingresso-corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 - €.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:	€. 1.152,68
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.021,78
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.583,68
Millesimi condominiali:	125/20,833
Ulteriori avvertenze:	

**Si evidenzia che** per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in quanto appartenete al "**Condominio Canturina 334**" vi sono:

- spese ordinarie annue medie di gestione; € 996,43
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute; € 0,00
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna pari a € 6.882,55
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna pari a € 9.593,08
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 4.164,69
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 9.593,08
- millesimi condominiali: 125 millesimi

**Si evidenzia inoltre che** per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in quanto appartenete al "**Supercondominio via Montessori**" vi sono:

- spese ordinarie annue medie di gestione; € 156,25 gestione 2024/2025
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute; € 1.021,78 pari a nr. 3 rate scadenti il 30/10 – 30/11 – 30/12
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna; € 591,81 (Spese scadute ed insolute sino alla data della fine della gestione 2023/224 al 30/04/2024 € 591,81, preventivo 2024/2025 € 156,25 non ancora deliberato).
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna: € 2.863,29
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 441,78 (€ 366,77 per la gestione 2023/2024 - € 75,01 per la gestione 2022/2023)
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 2.384,13
- millesimi supercondominiali: 20,833 millesimi

Quindi per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, **in totale** vi sono:



- spese ordinarie annue medie di gestione; € 1.152,68
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute; 1.021,78
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna; € 7.474,36
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna: € 12.456,37
- spese ordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 4.606,47
- spese straordinarie annue scadute ed insolute sino alla data odierna degli ultimi due anni di esercizio; € 11.977,21

**Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna degli ultimi due esercizi che verranno detratti dal valore dell'immobile ai sensi dell'art.568 C.P.C. : € 16.583,68**

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

A completamento del paragrafo 6.1 "Attuale proprietario" e 6.2 "Precedenti proprietari", si rimanda alla relazione da ispezione ipotecaria e catastale, redatta dall'Ausiliario visurista, di cui all'allegato n°05.

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

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

per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' (dal 30/09/2010), con atto stipulato il 30/09/2010 a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù ai nn. rep.283577/21924 di repertorio, trascritto il 15/10/2010 a Como ai nn. 27102/16447 .

Il titolo è riferito a immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 e precisamente:

.Appartamento al terzo piano composto da ingresso-corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 .

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.76.500,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

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

per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' (fino al 26/02/1996).

Il titolo è riferito a immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 e precisamente:

.Appartamento al terzo piano composto da due vani e accessori con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4

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

per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' (dal 26/02/1996 fino al 30/09/2010), con atto stipulato il 26/02/1996 a firma di Notaio Francesco Peronese di Como ai nn. rep.78952/18190 di repertorio, trascritto il 16/03/1996 a Como ai nn. 4462/3294 .



Il titolo è riferito a immobili siti in COMO Sez.ALBATE in Via Montessori nr.4 e precisamente:

.Appartamento al terzo piano composto da due vani e accessori con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.6 con: mapp.2711/8 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4 .

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.36.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

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

Autorizzazione Edilizia N. **217/54**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n°4 palazzine per appartamenti, presentata il 12/01/1954 con il n. 217/54 di protocollo, rilasciata il 07/04/1954, agibilità del 03/03/1956.

Vedasi allegato n°07 : Copia stralcio Autorizzazione Edilizia n°217-54 del 07-04-1954

Vedasi allegato n°08 : Copia stralcio Concessione di abitabilità del 03-03-1956

C.I.L.A. Superbonus N. **C.I.L.A. Superbonus n°1728**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 25/11/2022 con il n. 1728 - SUAP id. 980 di protocollo.

Vedasi allegato n°09

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

Lo strumento urbanistico vigente è il PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n°56 del 10-09-2018.

L'immobile ricade in zona TUC "Tessuto urbano consolidato" - CT3 "Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (art.42).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

nella zona CT3, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione. E' inoltre consentito l'ampliamento del 10% un tantum del volume esistente, calcolato vuoto per pieno in base al precedente art. 8.1.2, sino ad un massimo di 150 mc. Quest'ultima modalità di calcolo del volume (vuoto per pieno) dovrà essere adottata anche in fase di verifica dei volume del nuovo organismo edilizio.

Il dettaglio delle caratterizzazioni della zona e degli articoli della normativa tecnica del piano delle regole ad essa afferenti sono riportate nell'allegato n°04.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Alla data del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- differente posizionamento dei divisori interni;



- differente dimensione di alcune finestre- portefinestre;
- differente dimensione del balcone rispetto a quanto licenziato dal titolo abilitativo;
- il locale soggiorno ha un'altezza pari a circa 282 cm anziché 305 cm come da concessione edilizia (cioè oltre la tolleranza del 2%);

- gli altri vani hanno altezze leggermente inferiori a 305 cm.(da concessione edilizia);

Quanto sopra è meglio rappresentato nelle tavole grafiche di cui agli allegati n°10 e 11.

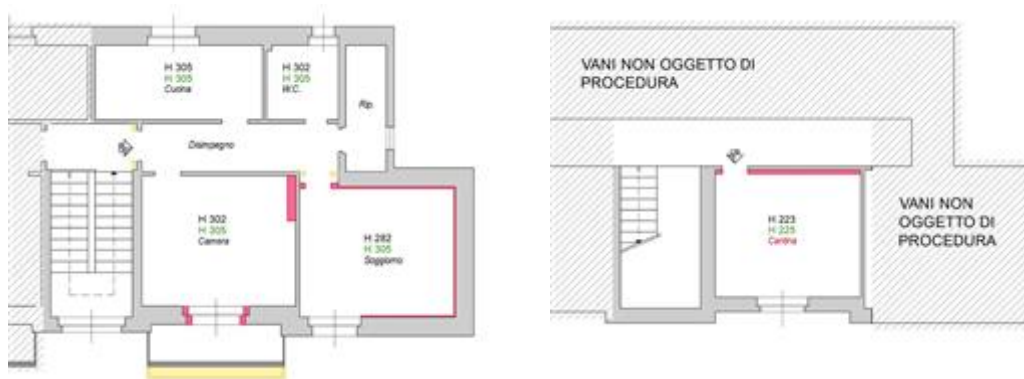
Normativa di riferimento: Autorizzazione Edilizia n°217-54 del 07-04-1954

Per regolarizzare l'immobile si dovrà presentare debita pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €.4.000,00
- Sanzioni tecniche amministrative: €.2.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Alla data del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità.

- differente posizionamento dei divisori interni;
- differente dimensione di alcune finestre- portefinestre;
- differente dimensione del balcone rispetto a quanto licenziato dal titolo abilitativo;
- il locale soggiorno ha un'altezza pari a circa 282 cm anziché 305 cm come da concessione edilizia (cioè oltre la tolleranza del 2%);
- gli altri vani hanno altezze leggermente inferiori a 305 cm.(da concessione edilizia);

Quanto sopra è meglio rappresentato nelle tavole grafiche di cui agli allegati n°10 e 11.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di nuova scheda catastale: €.500,00





BENI IN COMO VIA MONTESSORI 4, FRAZIONE ALBATE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a COMO Via Montessori 4, frazione Albate, della superficie commerciale di **73,20** mq per la quota di:

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

Oggetto del presente perizia è un appartamento posto al terzo piano, con annessa cantina al piano seminterrato, sito all'interno del "Condominio Canturina 334", in comune di Como, frazione Albate, via Montessori n°4

Il condominio, unitamente ad altri tre corpi di fabbrica simili, è stato oggetto di edificazione da parte dell'ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale, ex IACP) negli anni 1954-1956.

Il complesso di questi quattro condomini, unitamente alle due palazzine poste all'incrocio di via Montessori con via Canturina, costituiscono il "Supercondominio via Montessori"

Il "Supercondominio via Montessori" è stato costituito in data 20-04-2021.

Si rimanda all'allegato n°18 "Inquadramento generale" per l'individuazione aerea del "Condominio Canturina 334" e del "Supercondominio via Montessori".

Nel 2023 la palazzina è stata oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, consistenti nell'isolamento delle pareti verticali e dell'estradosso del solaio a copertura terzo ed ultimo piano.

La palazzina è composta da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato che ospita le cantine.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente da via Montessori sul quale si affaccia il prospetto sud-est del condominio.

L'appartamento risulta composto da un ingresso in corridoio-disimpegno, un soggiorno, una camera dalla quale si accede al balcone, una cucina, un bagno ed un ripostiglio; al piano seminterrato un'ampia cantina.

L'appartamento versa in un pessimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2711 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ALBATE, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Canturina 168, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Dell'appartamento al terzo piano, in contorno da nord-est in senso orario: prospetto su area condominiale, vano scala comune, appartamento di cui alla particella 2711 sub.7. Della cantina al piano seminterrato, in contorno da nord-est in senso orario: cantina di



pertinenza all'appartamento di cui alla particella 2711 sub.7, terrapieno sottostante area condominiale, vano scale comune, corridoio di accesso comune

Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2022.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Como (5 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
supermercato  
scuola elementare  
piscina  
centro sportivo



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km  
autobus distante 300 m  
ferrovia distante 5 Km  
aeroporto distante 50 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Oggetto del presente perizia è un appartamento posto al terzo piano, con annessa cantina al piano seminterrato, sito all'interno del "Condominio Canturina 334", in comune di Como, frazione Albate, via Montessori n°4

Il condominio, unitamente ad altri tre corpi di fabbrica simili, è stato oggetto di edificazione da parte dell'ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale, ex IACP) negli anni 1954-1956.

Il complesso di questi quattro condomini, unitamente alle due palazzine poste all'incrocio di via Montessori con via Canturina, costituiscono il "Supercondominio via Montessori"

Il "Supercondominio via Montessori" è stato costituito in data 20-04-2021.

Si rimanda all'allegato n°18 "Inquadramento generale" per l'individuazione aerea del "Condominio Canturina 334" e del "Supercondominio via Montessori".

Nel 2023 la palazzina è stata oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, consistenti nell'isolamento delle pareti verticali e dell'estradosso del solaio a copertura terzo ed ultimo piano.

La palazzina è composta da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato che ospita le cantine; il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente da via Montessori sul quale si affaccia il prospetto sud-est del condominio.

L'appartamento risulta composto da un ingresso in corridoio-disimpegno, un soggiorno, una camera dalla quale si accede al balcone, una cucina, un bagno ed un ripostiglio; al piano seminterrato un'ampia cantina.

L'ingresso alla palazzina, così come il vano scala condominiale, si presentano in uno stato di discreta manutenzione.

La porta d'accesso all'appartamento è in legno di tipo semplice senza blindatura; l'ingresso avviene direttamente in un corridoio centrale che funge da disimpegno agli altri vani dell'alloggio.

L'altezza interna della camera, della cucina e del bagno è pari a circa 305 cm, mentre quella della camera, è pari a circa 282 cm.

Quest'ultimo vano, presenta una controsoffittatura in cartongesso che ne ha ridotto l'altezza utile interna; anche tre pareti perimetrali, verso l'interno presentano contro pareti in cartongesso.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in piastrelle in graniglia di cemento, ad esclusione di quelle del bagno che sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; fanno eccezione la cucina ed il bagno, i quali presentano un parziale rivestimento in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni hanno telai a battente realizzati in alluminio color bianco con vetro-camera, corredati da avvolgibili in plastica; nel complesso si presentano in un



mediocre stato di manutenzione (alcuni avvolgibili risultavano bloccati, mentre alcuni serramenti non si riuscivano ad aprire e chiudere correttamente).

Le porte interne sono di tipo ad anta battente in legno con inserti in vetro opacizzato e si anch'esse presentano in un mediocre stato di manutenzione

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia murale di tipo "C" posizionata in cucina.

I terminali al servizio dell'impianto sono radiatori in acciaio, con valvole termostatiche; è presente un termostato ambiente posto nel corridoio/disimpegno.

Sia l'impianto elettrico che di riscaldamento si presentano in un pessimo stato di manutenzione.

A corredo dell'abitazione, impianto citofonico.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava privo dei servizi di fornitura di energia elettrica.

I plafoni della cucina, del bagno e della camera presentano notevoli segni di infiltrazioni/muffe da condensa; un'ampia porzione dell'intonaco della cucina risulta completamente distaccato lasciando a vista il fondo del laterizio.

Nel 2023 la palazzina è stata oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus per gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, consistenti nell'isolamento delle pareti verticali (cappotto e soglie) e dell'estradosso del solaio a copertura terzo ed ultimo piano e quindi proprio del solaio a copertura dell'appartamento oggetto di perizia.

Alla data del sopralluogo le infiltrazioni non apparivano attive; è presumibile pensare che l'intervento di riqualificazione energetica possa aver risolto in parte dette problematiche.

Compreso nel presente lotto c'è anche un'ampia cantina posta al piano seminterrato, che alla data del sopralluogo era completamente occupata da mobili, oggetti e rifiuti vari, che ne impedivano l'accesso.

Il pavimento della cantina è in battuto di cemento, mentre il plafone e le pareti sono intonacate.

Nella sua componente interna ed impiantistica, l'appartamento versa in un pessimo stato di manutenzione.

La documentazione fotografica completa dell'immobile è riportata nell'allegato n°12.

Si segnala la mancanza di conformità dell'immobile ai titoli abilitativi rilasciati.

Le difformità sono evidenziate nelle tavole grafiche n°1 e 2 di cui rispettivamente agli allegati n°10 e 11.

Dette difformità possono essere riassunte come di seguito riportato:

- differente posizionamento dei divisori interni;
- differente dimensione di alcune finestre- portefinestre;



- differente dimensione del balcone rispetto a quanto licenziato dal titolo abilitativo;
- il locale soggiorno ha un'altezza pari a circa 282 cm anziché 305 cm come da concessione edilizia (cioè oltre la tolleranza del 2%);
- gli altri vani hanno altezze leggermente inferiori a 305 cm.(da concessione edilizia);

Per regolarizzare l'immobile si dovrà:

- presentare debita pratica edilizia in sanatoria;
- presentare nuova scheda catastale aggiornata

Per i dettagli si rimanda al paragrafo 8.

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 3° piano part. 2711 sub. 8	68,00	x	100 %	=	68,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantina al piano seminterato	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>73,20</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,20 x 1.100,00 = **80.520,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 80.520,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 80.520,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, agenzie: F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare di Como, ed inoltre: siti internet specializzati

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,20	0,00	80.520,00	80.520,00
				<b>80.520,00 €</b>	<b>80.520,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.020,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 11.103,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 16.583,68</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.333,32</b>

data 15/10/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Natale Pontiggia

