



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
avv. Alessandro Figini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Cerliani

CF: CRLMSM73C19C933M
con studio in LENNO (CO) Via Statale n. 42
telefono: 034456253
email: cerliani.max@gmail.com
PEC: massimo.cerliani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato da terra a cielo a CIRIMIDO Via Roma 3, della superficie commerciale di **42,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare da terra a cielo, composta al piano terra da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, antibagno e W.C., e scala a chiocciola in ferro di collegamento al piano sovrastante con una camera.

Al piano primo si può accedere anche dalla scala esterna di proprietà con piccolo pianerottolo antistante l'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di P.T.ml. 2,95, P.1 media 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 83 sub. 506 (catasto fabbricati), scheda 000260156, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da l mappale 83 sub. 6 foglio 2
Coerenze: in linea di contorno da nord proseguendo in senso orario: residui beni di cui al mappale 83 (di catasto fabbricato) e beni di cui al mappale 1208 (di Catasto Terreni).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.560,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.500,00
Data della valutazione:	18/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel sopralluogo effettuato il 02/08/2024 l'immobile risulta disabitato (probabilmente da

memore tempo). Con richiesta del 22/07/2024 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Como per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 26/07/2024 comunicando "all'immobile specificato non risultano contatti di locazione e o di comodato registrati presso questo ufficio".

Il Custode ha provveduto ad inoltrare al Comune di Cirimido la richiesta del rilascio del Certificato di residenza storico in carta semplice di qualsiasi occupante l'immobile oggetto di esecuzione, il Comune di Cirimido rilasciava il certificato di residenza storica dell'esecutato che risulta "cancellato per irreperibilità ad accertamento" in data 08/08/2023.

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**, stipulata il 24/04/2008 a firma di notaio dott. Girola Enrico sede di Como ai nn. 14482/9781 di repertorio, iscritta il 13/05/2008 a Como ai nn. 14479/3219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 165.400,00.

Importo capitale: € 82.700,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2024 a firma di Ufficio Giudiziario di Como ai nn. 1565 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a Como ai nn. 10656/8138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sull'immobile sito nel Comune di Cirimido, foglio 2 particella 83 sub. 506.

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2008), con atto stipulato il 24/04/2008 a firma di notaio dott. Girola Enrico di Como ai nn. 14481/9780 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a Como ai nn. 14478/8962.

L'U.I. oggetto di compravendita è sita a Cirimido foglio 2 particella 83 sub. 506 (già distinta al foglio 2 particella 86 sub. 6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 24/04/2008), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di notaio dott. Ruta Francesco di Cantù ai nn. 202260 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Como ai nn. 6105/3019.

L'U.I. oggetto di compravendita è sita a Cirimido foglio 2 particella 83 sub. 506 (già distinta al foglio 2 particella 86 sub. 6).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che nel sopralluogo del 02/08/2024 si è rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 26/87 in varinate alla C.E. n. 42/86, al piano primo sottotetto si è rilevato un piccolo ribassamento con struttura in legno del tetto inclinato, con la formazione di una intercapedine tra il locale e la struttura del tetto inclinato, munita di botola d'ispezione che non è stato possibile rilevare; l'altezza utile dell'intercapedine, visto l'andamento della falda del tetto, è minima; molto probabilmente è stato realizzato tale vano ad uso ripostiglio, visto l'esigua metratura dell'U.I.

Tale diffiornità è comunque irrilevante al fine urbanistico e della consistenza catastale stante l'esigua altezza dell'intercapedine.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n. 42/86 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna con modifica di destinazione d'uso (abitazione), presentata il 17/07/1986 con il n. 1422 di protocollo, rilasciata il 05/08/1986 con il n. 42/86 di protocollo.

In data 21/02/1987 veniva presentata richiesta di voltura della C.E. dalla [REDACTED] al nuovo proprietario ditta [REDACTED]. In data 24/04/1987 prot. 926 veniva presentata la richiesta di C.E. in variante alla C.E. n° 42/86 per adeguamento igienico sanitario intestata alla [REDACTED] e C., che veniva rilasciata il 28/04/1987 al n. 26/87, gli elaborati grafici rappresentano l'attuale stato dei luoghi verificato nel sopralluogo del 02/08/2024.

N. D.I.A. del 10/09/1999 prot. 2925 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per posa di scala a chiocciola di collegamento dal piano terra al piano primo , presentata il 10/09/1999 con il n. 2925 di protocollo.

Nella pratica è stata reperita la comunicazione di fine lavori datata 10/03/2000, con allegata la

dichiarazione di conformità rispetto al progetto a firma della D.L.,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 16/08/2012, l'immobile ricade in zona ambito territoriale AS ambito storico art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: si allega lo stralcio dalle N.T.A. delle zona AS ambito storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite all'interno delle pratiche visionate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Cirimido le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitario; visto lo stato degli impianti si può dichiarare, senza nessun dubbio del caso, che l'impianto elettrico allo stato di fatto non è a norma, l'impianto idrico-sanitario, del bagno e del vano cottura è di tipo sotto traccia, e per tanto nulla si può dire.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'aggiudicatario dell'U.I. dovrà rifare integralmente l'impianto elettrico e adeguare l'impianto idrico-sanitario dell'U.I. per renderli a norma.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: l'aggiudicatario dell'U.I. dovrà rifare integralmente l'impianto elettrico

BENI IN CIRIMIDO VIA ROMA 3

FABBRICATO DA TERRA A CIELO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato da terra a cielo a CIRIMIDO Via Roma 3, della superficie commerciale di **42,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare da terra a cielo, composta al piano terra da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, antibagno e W.C., e scala a chiocciola in ferro di collegamento al piano sovrastante con una camera.

Al piano primo si può accedere anche dalla scala esterna di proprietà con piccolo pianerottolo antistante l'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di P.T.ml. 2,95, P.1 media 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 83 sub. 506 (catasto fabbricati), scheda 000260156, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da l mappale 83 sub. 6 foglio 2

Coerenze: in linea di contorno da nord proseguendo in senso orario: residui beni di cui al mappale 83 (di catasto fabbricato) e beni di cui al mappale 1208 (di Catasto Terreni).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 38 da Malpensa rag. in auto in circa min. 30	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km. 52 da Linate ragg. in auto in circa min. 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata Viale V. Veneto circa 2 min. a piedi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 3 ingresso A9 a Como in auto circa min. 3	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 2 stazione di Lomazzo auto circa min. 4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato da terra a cielo sita nel Comune di Cirimido nel centro storico, con corte comune con altre U.I., senza area esterna e parcheggio.

Si accede alla corte comune direttamente dalla Via Roma al civico n° 3, e ci si trova direttamente di fronte al fabbricato con scala esterna di proprietà che collega il piano terra col piano primo.

All'U.I. si accede dalla porta d'ingresso che si affaccia sulla corte, ci si immette direttamente nel locale soggiorno con angolo cottura posto sul lato sinistro; di fianco alla porta d'ingresso si trova l'ingresso al locale antibagno dove è presente il piatto doccia, e successivo locale W.C. dotato di piccola finestra; il bagno è composto da bidet, w.c. e lavandino, i pavimenti sono in piastrelle di colore bianco variegato, le pareti rivestite anch'esse in piastrelle in ceramica di colore bianco con dimensioni inferiori rispetto a quelle del pavimento, gli elementi del bagno in ceramica di colore bianco, sia i rivestimenti che gli elementi del bagno versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Il soggiorno con angolo cottura ha come unica apertura verso l'esterno la porta d'ingresso, che proprio per tale motivo è dotata di vetri per permettere di avere un poco di illuminazione naturale; il locale comunque naturalmente risulta poco illuminato.

Nel locale soggiorno è presente una scala di tipo a chiocciola che collega il piano terra al piano primo dove si trova un unico locale adibito a camera.

Alla camera al piano primo si può accedere anche tramite la scala esterna, di proprietà, tramite la porta d'ingresso, anch'essa con vetri; è presente una finestra che si affaccia sulla scala esterna.

Il locale al piano primo è con tetto a vista con una piccola porzione del soffitto ribassato con perline, che ha permesso di recuperare un piccolo vano ripostiglio munito di botola d'accesso posta al centro del soffitto; tale ribassamento non è autorizzato e risulta difforme dagli elaborati grafici reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Cirimido, ma vista l'entità della superficie e dell'altezza del vano, si valuta ininfluenza al fine del rilevamento di difformità e della consistenza dell'U.I., tale ribassamento è stato fatto al solo fine di creare un piccolo vano ripostiglio all'U.I. di così piccole dimensioni.

Il pavimento del locale al piano primo risulta piastrellato come il vano sottostante.

Le porte d'ingresso e le finestre sono in legno con vetro singolo e versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, e non sono assolutamente più recuperabili con nessun intervento di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario dovrà sostituirle integralmente.

Nel sopralluogo non sono stati rilevati segni d'infiltrazione di acqua dal tetto all'interno dei locali, anche se sulla gronda, esternamente, sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua, anche dovuti dal canale e dal pluviale bucati.

La scala esterna non è rivestita ma risulta in cemento grezzo, ricoperta da uno strato di muffa e licheni; tale condizione è dovuta sia dal percolamento dell'acqua dal canale bucato, sia dal limitato irraggiamento solare; la porzione di fabbricato risulta in aderenza su tre lati avendo l'unico lato aperto sulla corte che comunque ha un limitatissimo irraggiamento solare vista la presenza di edifici confinanti e limitrofi molto più alti che fanno da cortina.

L'U.I. risulta da memore tempo disabitata e all'intero dei locali risulta accatastata una quantità indescrivibile di materiale di diverso genere sui pavimenti che limitano addirittura l'accesso ai locali; sono presenti degli arredi nella camera, quale letto ed armadio, mentre al piano terra è presente l'angolo cucina in pessime condizioni.

L'impianto elettrico dell'U.I. è di tipo sotto traccia, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, presumibilmente non risulta a norma e bisognerà verificare l'effettiva messa a terra dell'impianto; nelle pratiche reperite presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Cirimido non si è rinvenuta nessuna dichiarazione di conformità degli impianti, anche se la pratica n. 42/86 del 16/12/1986 e la successiva variante in corso d'opera n. 26/87 del 14/05/1987 aveva come oggetto il cambio d'uso dei locali ad abitazione.

L'impianto idrico-sanitario e di scarico fognario sono di tipo sotto traccia e nulla si può dire se non che non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto.

L'U.I. non è dotata di impianto di riscaldamento; è stata rilevata la presenza di una stufa a pellet al piano terra la cui tubazione di scarico a vista è addossata alla muratura che divide il locale soggiorno con il locale antibagno, raggiunta la parete dove è posta la cucina si innesta

nella soletta per essere poi incanalata e recapitata al comignolo posto sul manto di copertura; tale installazione risulta palesemente non a norma, al piano primo la tubazione non è visibile in quanto nascosta in un cassonetto in muratura posto accanto alla finestra.

L'U.I. è munita d'impianto di distribuzione del gas metano che veniva utilizzato per alimentare il piano cottura della cucina e del piccolo bollitore per la produzione dell'acqua calda posto sopra il lavello della cucina.

Il contatore dell'energia elettrica, posto in una nicchia all'esterno sulla parete della scala esterna, risulta chiuso; il contatore del gas risulta rimosso.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei vari locali, la distribuzione interna, le varie aperture, successivamente è stato steso il rilievo ed è stato sovrapposto alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio per verificare la conformità catastale, ed agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Cirimido per verificare la conformità urbanistica.

Dalle misurazioni tenendo conto delle tollerabilità delle misure rilevate rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati reperiti, si può dire che vi è sia la conformità urbanistica sia la conformità catastale.

E' stata effettuata la verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'U.I. presso il portale CENED utilizzando gli estremi catastali; con tali identificativi non è stata trovata alcuna pratica e per tanto si dichiara che non esiste nessuna APE dell'U.I. in perizia.

Considerate le caratteristiche dell'involucro e l'assenza dell'impianto di riscaldamento, le coerenze con altre U.I., si può ipotizzare che l'U.I. ricada in classe energetica "G".

Nell'insieme l'unità immobiliare versa in pessime stato di conservazione e manutenzione, il tetto dell'U.I. è da rifare anche perchè sono presenti segni d'infiltrazioni sulla gronda e la lattoneria è visibilmente rotta e bucata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano terra:	22,19	x	100 %	=	22,19
Locali al piano primo:	19,03	x	100 %	=	19,03
Scala esterna:	5,48	x	10 %	=	0,55
Terrazzo scoperto al piano primo:	1,32	x	30 %	=	0,40
Totale:	48,02				42,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale porzione di casa a Cirimido in zona centrale:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024, appartamento nuovo €/mq. 2.300,00 in classe energetica A3

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione a Cirimido appartamento in edificio in stabile in 2° fascia €/mq. 852,00 – 1.119,00 medio €/mq. 985,00. Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2023, abitazione di tipo civile, con stato di conservazione normale semestre 2, zona centrale €/mq. 1.115,00 - 1.300,00 medio €/mq. 1.225,00.

Immobile presumibilmente edificato in memore data, si applicherà il coefficiente di vetustà massimo, per più di 30 anni che equivale a 0,441.

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). ma presenta l'epoca remota di costruzione si ipotizza che il fabbricato ricada sia in classe G; il valore dell'immobile di riferimento è in classe energetica A3, per cui si applicherà una decurtazione di €/mq. 880,00:

$$\text{€/mq. } 2.300,00 - \text{€/mq. } 880,00 = \text{€/mq. } 1.420,00$$

Valore rapportato indicato dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024:

$$\text{€/mq. } 1.420,00 \times 0,441 = \text{€/mq. } 626,22 \text{ arrotondato a } \text{€/mq. } 650,00$$

Si tenga presente che sul Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024, viene indicato il valore degli appartamenti anno 1975 in classe energetica G a €/mq. 730,00.

Il valore medio presumibilmente più corretto dell'immobile in Cirimido oggetto di perizia in base i vari listini presi di riferimento è:

$$[650,00 + 985,00 + 1.225,00]/3 = \text{€/mq. } 953,33 \text{ arrotondato a } \text{€/mq. } 960,00$$

Applicando i coefficienti di qualità:

immobile di edilizia economica-popolare classe A4/A3 0,80 – 0,90 applicheremo 0,85

Abitazione sprovvista d'impianto di riscaldamento 0,90

Immobile in un contesto degradato 0,90

Edificio sprovvisto di parcheggio 0,95

$$\text{€/mq. } 960,00 \times (0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95) = \text{€/mq. } 627,91 \text{ arrotondata a } \text{€ } 630,00$$

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:

Locali al piano terra ad uso residenziale: circa mq. 22,19 x 1,00 = mq. 22,19

Locali al piano primo ad uso residenziale: circa mq. 19,03 x 1,00 = mq. 19,03

Scala esterna: circa mq. 5,48 x 0,10 = mq. 0,548

Terrazzo scoperto al piano primo: circa mq. 1,32 x 0,30 = mq. 0,396

Totale superficie ragguagliata: mq. 22,19 + 19,03 + 0,548 + 0,396 = mq. 42,16

Valore dell'unità immobiliare: mq. 42,16 x €/mq. 630,00 = € 25.560,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,16	x	630,00	=	26.560,80
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.560,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.560,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili è effettuata mediante il criterio di stima del valore unitario di mercato, riferito al metro quadrato di superficie netta equivalente, tenendo conto della superficie commerciale degli immobili, con procedimento sintetico.

Si ritiene tale criterio - con il supporto dell'economia classica - come il criterio (od aspetto economico) fondamentale nell'ambito delle valutazioni estimative, tenendo conto della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per compendi simili a quelli da stimare. Sono stati considerati per la determinazione del suddetto valore unitario di mercato il periodo di congiuntura e le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche estrinseche (esterne ai fabbricati): ubicazione rispetto al centro, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico.
- Caratteristiche intrinseche (interne ai fabbricati): destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensione.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

- a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;
- b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;
- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Si è ritenuto di effettuare una stima economica mediando i valori ottenuti con diversi criteri e più precisamente:

criterio dei dati di mercato, è stata eseguita una indagine in zona rilevando i valori di

valutazione degli operatori del settore, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto all'impianto urbano, della tipologia, della destinazione d'uso e dell'età dello stabile in cui è inserita l'unità immobiliare, della banca dati delle quotazioni immobiliari, è stata eseguita una ricerca delle valutazioni in zona degli osservatori del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cirimido, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Citta' di Como e Provinciale edizione 2024 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2023 sem. 2.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato da terra a cielo	42,16	0,00	26.560,80	26.560,80
				26.560,80 €	26.560,80 €

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: **€. 26.560,80**

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: **€. 3.984,12**

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: **€. 76,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.500,00**

data 18/09/2024

il tecnico incaricato
geom. Massimo Cerliani

