



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 295/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**Dottor Marco Mancini**

CUSTODE:

**Avvocato Roberto Alberio**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2024

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Crespi**

CF:CRSGNNS6C06E648Y

con studio in LAMBRUGO (CO) via san carlo 23

telefono: 031607483

fax: 031607483

email: [crespi.giovanni@virgilio.it](mailto:crespi.giovanni@virgilio.it)

PEC: [giovanni.crespi@geopec.it](mailto:giovanni.crespi@geopec.it)

tecnico incaricato: Giovanni Crespi  
Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 295/2021

## LOTTO 2

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

**A** deposito agricolo a COLVERDE via Dante Alighieri snc, frazione Gironico, della superficie commerciale di 390,61 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato indipendente sito in Comune di Colverde, località Gironico, destinato a deposito agricolo insistente sul terreno, recintato per tutto il suo perimetro, con accesso da via Don Luigi Sturzo e contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Colverde alla Sezione Gironico col mappale 3607 ente urbano della superficie catastale di mq. 1302.

L'area scoperta pertinenziale risulta prevalentemente pavimentata in asfalto bitumato ed è destinata a parcheggio e spazio di manovra nella parte antistante il fabbricato fino all'ingresso carraio (con cancello in ferro a due ante), la rimanente parte scoperta è destinata a prato con camminamento pedonale pavimentato in battuto di cemento in corrispondenza del perimetro del fabbricato.

Il fabbricato in oggetto consta di un edificio disposto su di un piano fuori terra della superficie lorda di mq 336,33 caratterizzato da due corpi di fabbrica contigui il primo, quello in lato di ovest ha struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare, anche l'orditura del tetto a due falde è in legno lamellare in vista (foto 1) nel deposito agricolo, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata. Il tamponamento perimetrale è costituito da infissi in alluminio color marrone con ampie superfici vetrate (con doppi vetri) e schermature in lamiera di alluminio su tre lati. La pavimentazione è costituita da lastre rettangolari di in gres porcellanato finto legno (foto 2).

La destinazione prevalente di questo corpo di fabbrica è di deposito agricolo con presenza di servizi igienici con relativo antibagno (che però risultano realizzati senza autorizzazione e che dovranno essere oggetto di sanatoria).

L'altro corpo di fabbrica ha struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare, anche l'orditura del tetto mono falda è in legno lamellare, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata. Il tamponamento perimetrale è in muratura ordinaria intonacata. La pavimentazione prevalente è in piastrelle di monocottura ed in ceramica nei servizi igienici che hanno pure i rivestimenti in piastrelle di ceramica alle pareti. La distribuzione interna di questo corpo di fabbrica è caratterizzata da un locale di stoccaggio e di passaggio per accedere agli altri ambienti e che immette nel corridoio disimpegno dal quale si accede alla lavorazione prodotti, pulizia materiali, servizi igienici con anti wc, due vani spogliatoio, due ripostigli dispensa e sgombero.

La veranda della superficie lorda di mq. 59,28 è un porticato aperto con struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare anche l'orditura del tetto mono falda (in prosecuzione di una falda del tetto del deposito agricolo) è in legno lamellare, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono, anche se è da verificare la conformità degli impianti a seguito delle dismissioni delle tubazioni e condotte da rimuovere rearsi necessari per adempiere all'ordinanza 22/2016 del 3/10/2016.

Le finiture, le dotazioni d'impianti, gli infissi dell'intero fabbricato sono di pregio e di grado decisamente elevato e di fatto adatte per una destinazione diversa da quella di deposito agricolo che però è la sola consentita dal vigente strumento urbanistico e quindi non vanno trattate per il loro effettivo valore ma nell'ordinarietà tipologica.





Questa condizione è determinante ai fini della stima per cui lo scrivente ha posto più attenzione alla destinazione che non all'elevato grado delle finiture e delle dotazioni oltre che alle pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Nel primo corpo di fabbrica m. 3,95. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3607 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana gironico, categoria C/2, classe U, consistenza 313 mq, rendita 630,44 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri snc, piano: terra (superficie catastale totale mq. 434, intestato

derivante da Variazione della destinazione del 16/02/2024 pratica n. CO0016956 in atti dal 19/02/2024 Variazione della destinazione da C/1 a C/2 (n. 16956.1/2024)

Coerenze: In senso orario da nord con riferimento alle mappe del catasto terreni mappale 562, mappale 3609 ovvero la sede stradale della via Don Luigi Sturzo, stradella vicinale dei Pra ovvero via Lombardia, mappale 3608 ed infine il mappale 1947.

L'immobile insiste sull'area urbana al mappale 563 di mq. 1490 L'Annotazione di cui riferisce la Variazione catastale del 9/11/2021 è di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 10/11/2002 acquisita agli atti al protocollo n. CO 0170713 del 2022 dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2 comma 6, d.m. 26/07/2012, riferito alla pratica n. CO0140836 in atti dal 9/11/2021. N.B.: Si rileva un errore di attribuzione della sussistenza dei requisiti di ruralità che andava attribuita al precedente stadio quando l'immobile aveva categoria C/2. Si evidenzia che la variazione del 9/11/2021 è successiva alla precedente versione originaria (28/05/2022) del presente elaborato peritale per cui l'attuale aggiornamento dell'elaborato peritale si è rende necessario per evidenziare l'introduzione dei nuovi dati catastali a seguito della regolarizzazione della situazione catastale mediante l'inserimento in Mappa e nella Banca Dati del Tipo di Frazionamento 597/2000 e successiva variazione catastale per riportare l'immobile in categoria C/2.

- foglio 4 particella 3607 (catasto terreni), sezione urbana Gironico, qualita/classe ente urbano, superficie 1302, derivante da Variazione territoriale del 4/02/2014 in atti dal 23/03/2017 - Frazionamento del 6/06/2000 pratica CO0000451 in atti dal 3/01/2024 Frazionamento (n. 597.1/2000)

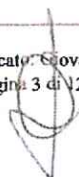
Coerenze: In senso orario da nord con riferimento alle mappe del catasto terreni mappale 562, mappale 3609, stradella vicinale, mappale 3608 ed infine il mappale 1947.

La nuova identificazione catastale deriva dall'inserimento in mappa del Tipo di Frazionamento in Comune di Gironico n. 597 anno 2000 del 6 giugno 2000 per cui il frazionamento dell'originario mappale 563 genera tre particelle il sub a di mq. 1320 diventa il mappale 3607; il sub b di mq. 40 diventa il mappale 3608 ed il sub c di mq. 130 diventa il mappale 3609.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2019.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	390,61 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:	€. 208.827,84



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 177.503,66

Data della valutazione: 16/10/2024

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

Con provvedimento del 9/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Como Dottor Marco Mancini ha dichiarato INOPPONIBILE alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C. il contratto di affitto di fondo rustico stipulato l'1/01/2019 (ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982) e registrato l'8 agosto 2019 al n. 005920-Serie 3T,

Preso atto delle attività edilizie poste in essere lo scrivente rileva che queste attestano che l'immobile fosse nella disponibilità della proprietà e l'assenza dell'agibilità connessa anche con la mancata conclusione delle vicende edilizie, portano a far ritenere che non ha mai potuto fruire di detto immobile.

### 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 30/11/2005 a firma di Notaio Dottor Stefano Giuriani Enrico Girola ai nn. 29205/13473pertorio di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Como ai nn. 43910/9061, a favore contro derivante da Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 138.600,00.

Importo capitale: 77.000,00.

Durata ipoteca: anni 2.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Colverde (Sezione Gironico) foglio3 particella 563 sub 701 e sub 702.

In virtù di atto ricevuto dal Notaio Dottor Stefano Giuriani di Como in data 24/01/2012 n. 36599/18886 di repertorio è stata annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como in data 9/02/2012 ai numeri 3739/526 proroga della durata convenendo che la stessa è da intendersi a tempo indeterminato





ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/10/2008 a firma di Notaio Dottor Stefano Giuriani Enrico Girola ai nn. 33069/1612213473 di repertorio, iscritta il 04/11/2008 a Como ai nn. 33809/7130, a favore

contro \_\_\_\_\_, derivante da Apertura di Credito.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: anni 2.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Colverde (Sezione Gironico) foglio 3 particella 563 sub 701 e sub 702.

In virtù di atto ricevuto dal Notaio Dottor Stefano Giuriani di Como in data 24/01/2012 n. 36600/18887 di repertorio è stata annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como in data 9/02/2012 ai numeri 3740/527 proroga della durata convenendo che la stessa è da intendersi a tempo indeterminato

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/02/2022 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 16948/6822 di repertorio, iscritta il 11/02/2022 a Como ai nn. 3469/540, a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_, derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 117.469,00.

Importo capitale: 58.734,58.

La formalità è riferita solamente a Riguarda anche altri beni estranei all'esecuzione

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

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Como ai nn. 3555 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Como ai nn. 34671/25047, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

#### 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:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2005), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di Notaio Dottor Stefano Giuriani ai nn. 29083/13395 di repertorio, trascritto il 09/11/2005 a Como ai nn. 39582/24935.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Colverde (Sezione Gironico foglio 3 particelle 563 sub 701 e 563 sub 702.

Acquisto \_\_\_\_\_ per il prezzo di € 100.000,00



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di  
1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1994 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il  
07/02/1991 a firma di Notaio Dottor Francesco Peronese ai nn. 46338/repertorio di repertorio,  
trascritto il 22/02/1991 a Como ai nn. 4330/3277.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Colverde (Sezione Gironico foglio 3 particelle  
563 sub 701 e 563 sub 702).

Acquisto

per la quota di  
1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1994 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il  
03/11/2005 a firma di Notaio Dottor Stefano Giuriani ai nn. 29083/13395 repertorio di repertorio,  
trascritto il 09/11/2005 a Como ai nn. 39581/24934.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Colverde (Sezione Gironico foglio 3 particelle  
563 sub 701 e 563 sub 702).

Atto di conferma in virtù del quale veniva confermato e convalidato l'atto di compravendita del  
7/02/1991 Notaio Dottor Francesco Peronese n. 46338/repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione in Sanatoria MOD. 47/85-R e MOD. 47/85-D numero progressivo  
0200367511 in data 27/01/1986 in data 4 marzo 1986 bollettino n. 768 N. **23/1986**, presentata il  
14/03/1986 con il n. Protocollo n. 560 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non  
ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a All'epoca della presentazione della domanda di condono il fabbricato  
risultava censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Gironico al foglio 3 col mappale 563 Via Per  
Montano, Piano T, cat. C/2, classe Umq. 358 Rendita Catastale euro 721,08.

Le opere per l'edificazione del fabbricato oggetto di sanatoria sono state iniziate anteriormente all' 1  
settembre 1967. Considerazioni: - 1°) E' stata pagata ogni somma dovuta a titolo di oblazione; - 2°) Il  
fabbricato non è soggetto ad alcuno dei vincoli di cui all'art. 32 della Legge 47/85ed in particolare  
non è sottoposto a vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089; che il Comune non ha  
provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria alcuna. Che il Comune non ha compiuto atti  
interruttivi per cui dalla data di presentazione della domanda di sanatoria sono decorsi i termini per la  
formazione del definitivo "silenzio-assenso" da parte del Comune stesso

Permesso di Costruire in Sanatoria- Accertamento di Conformità N. P.E. **68/2019**, intestata  
presentata il 22/07/2019 con il n. protocollo 1338 di protocollo, rilasciata **non ancora  
rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica Telematica n. 11607830152 anno 2019 - Richiesta accertamento di Conformità collegato alla  
pratica edilizia 68/2019. Precedenti pratiche edilizie per attività di manutenzione straordinaria: D.I.A.  
21/02/2008 per sostituzione tratto di recinzione; D.I.A 11/11/2008 per autorizzazione all'allaccio alla  
fognatura; C.I.A. 06/10/2010 per opere di asfaltatura esterna

D.I.A. N. **1794 GIR/2006E**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Sostituzione copertura,  
presentata il 05/01/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Vedasi Ordinanza n. 22/2016 emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica





D.I.A. N. 2954 GIR/2007E, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Variante alla D.I.A. 1794 GIR/2006e, presentata il 29/06/2007, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedasi Ordinanza n. 22/2016 emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica

C.I.L.A. N. 06.03.000013, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.3 comma 1 lettera B e come disciplinata dall'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001, presentata il 14/01/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedasi Ordinanza n. 22/2016 emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica

C.I.L.A. N. 06.03.000102, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Manutenzione, adeguamento e completamento delle opere già autorizzate con partica SUAP n. 3129 dell'1/10/2007, presentata il 10/03/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 19/01/2016 è stata disposta la sospensione immediata dei lavori in corso di esecuzione con ORDINANZA SOSPENSIONE LAVORI n. 4 dell'11/03/2016 giusta notifica del 15/03/2016 n. 69/2016 RG Vedasi Ordinanza n. 22/2016 emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione Art. 18.2 - R.F.R. 5b Riqualificazione Funzionale-Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi Estratto N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di opere edilizie con mutamento della destinazione d'uso non autorizzabili perché in contrasto con la normativa urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di urbanizzazione primaria (€ 2.620,00) e secondaria (€ 5.280,00) a dedurre per scomputo oneri pratica di cambio di destinazione d'uso non ammessa (€ 5.659,04) : €.2.240,96
- Contributo commisurato al costo di costruzione: €.12.481,20
- Sanzione amministrativa per opere non quantificabili in termini volumetrici e di superficie: €.2.000,00
- Diritti di segreteria: €.516,00
- Rimborso spese sentenza TAR n. 01573/2019 del 08/07/2019: €.5.000,00
- Realizzazione di servizi igienici ed antibagno edificati senza autorizzazione nello spazio destinato a deposito agricolo : €.1.800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale per aggiornamento della distribuzione interna e trattasi di immobile in corso di definizione

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

tecnico incaricato: Giovanni Crespi  
Pagina 7 di 12



- Denuncia di variazione catastale mediante l'ausilio di procedura DOCFA : €.1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

Una diversa destinazione come ristorante, compatibile con la residenza sarà possibile solo partecipando alla risoluzione attuativa convenzionata dell'ambito di Riqualificazione Funzionale - Residenziale R.F.R 5B

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tubazioni e condotte da rimuovere come da Ordinanza Del Comune di Colverde n. 22/2016 del 3/10/2016 protocollo n. 9016

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

BENI IN COLVERDE VIA DANTE ALIGHIERI SNC. FRAZIONE GIRONICO

## DEPOSITO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**deposito agricolo a COLVERDE** via Dante Alighieri snc, frazione Gironico, della superficie commerciale di **390,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato indipendente sito in Comune di Colverde, località Gironico, destinato a deposito agricolo insistente sul terreno, recintato per tutto il suo perimetro, con accesso da via Don Luigi Sturzo e contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Colverde alla Sezione Gironico col mappale 3607 ente urbano della superficie catastale di mq. 1302.

L'area scoperta pertinenziale risulta prevalentemente pavimentata in asfalto bitumato ed è destinata a parcheggio e spazio di manovra nella parte antistante il fabbricato fino all'ingresso carraio (con cancello in ferro a due ante), la rimanente parte scoperta è destinata a prato con camminamento pedonale pavimentato in battuto di cemento in corrispondenza del perimetro del fabbricato.

Il fabbricato in oggetto consta di un edificio disposto su di un piano fuori terra della superficie lorda di mq 336,33 caratterizzato da due corpi di fabbrica contigui il primo, quello in lato di ovest ha struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare, anche l'orditura del tetto a due falde è in legno lamellare in vista (foto 1) nel deposito agricolo, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata. Il tamponamento perimetrale è costituito da infissi in alluminio color marrone con ampie superfici vetrate (con doppi vetri) e schermature in lamiera di alluminio su tre lati. La pavimentazione è costituita da lastre rettangolari di in gres porcellanato finto legno (foto 2).

La destinazione prevalente di questo corpo di fabbrica è di deposito agricolo con presenza di servizi igienici con relativo antibagno (che però risultano realizzati senza autorizzazione e che dovranno essere oggetto di sanatoria).





L'altro corpo di fabbrica ha struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare, anche l'orditura del tetto mono falda è in legno lamellare, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata. Il tamponamento perimetrale è in muratura ordinaria intonacata. La pavimentazione prevalente è in piastrelle di monocottura ed in ceramica nei servizi igienici che hanno pure i rivestimenti in piastrelle di ceramica alle pareti. La distribuzione interna di questo corpo di fabbrica è caratterizzata da un locale di stoccaggio e di passaggio per accedere agli altri ambienti e che immette nel corridoio disimpegno dal quale si accede alla lavorazione prodotti, pulizia materiali, servizi igienici con anti wc, due vani spogliatoio, due ripostigli dispensa e sgombero.

La veranda della superficie lorda di mq. 59,28 è un porticato aperto con struttura portante in pilastri costituiti da travi in acciaio rivestite con cartongesso, da corree in travi di legno lamellare anche l'orditura del tetto mono falda (in prosecuzione di una falda del tetto del deposito agricolo) è in legno lamellare, il manto di copertura è in lastre di lamiera coibentata.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono, anche se è da verificare la conformità degli impianti a seguito delle dismissioni delle tubazioni e condotte da rimuovere resesi necessari per adempiere all'ordinanza 22/2016 del 3/10/2016.

Le finiture, le dotazioni d'impianti, gli infissi dell'intero fabbricato sono di pregio e di grado decisamente elevato e di fatto adatte per una destinazione diversa da quella di deposito agricolo che però è la sola consentita dal vigente strumento urbanistico e quindi non vanno trattate per il loro effettivo valore ma nell'ordinarietà tipologica.

Questa condizione è determinante ai fini della stima per cui lo scrivente ha posto più attenzione alla destinazione che non all'elevato grado delle finiture e delle dotazioni oltre che alle pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Nel primo corpo di fabbrica m. 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3607 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana gironico, categoria C/2, classe U, consistenza 313 mq, rendita 630,44 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri snc, piano: terra (superficie catastale totale mq. 434, intestato a

derivante da Variazione della destinazione del 16/02/2024 pratica n. CO0016956 in atti dal 19/02/2024 Variazione della destinazione da C/1 a C/2 (n. 16956.1/2024)

Coerenze: In senso orario da nord con riferimento alle mappe del catasto terreni mappale 562, mappale 3609 ovvero la sede stradale della via Don Luigi Sturzo, stradella vicinale dei Pra ovvero via Lombardia, mappale 3608 ed infine il mappale 1947.

l'immobile insiste sull'area urbana al mappale 563 di mq. 1490 L'Annotazione di cui riferisce la Variazione catastale del 9/11/2021 è di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 10/11/2002 acquisita agli atti al protocollo n. CO 0170713 del 2022 dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2 comma 6, d.m. 26/07/2012, riferito alla pratica n. CO0140836 in atti dal 9/11/2021. N.B.: Si rileva un errore di attribuzione della sussistenza dei requisiti di ruralità che andava attribuita al precedente stadio quando l'immobile aveva categoria C/2. Si evidenzia che la variazione del 9/11/2021 è successiva alla precedente versione originaria (28/05/2022) del presente elaborato peritale per cui l'attuale aggiornamento dell'elaborato peritale si è rende necessario per evidenziare l'introduzione dei nuovi dati catastali a seguito della regolarizzazione della situazione catastale mediante l'inserimento in Mappa e nella Banca Dati del Tipo di Frazionamento 597/2000 e successiva variazione catastale per riportare l'immobile in categoria C/2.

- foglio 4 particella 3607 (catasto terreni), sezione urbana Gironico, qualita/classe ente urbano, superficie 1302, derivante da Variazione territoriale del 4/02/2014 in atti dal 23/03/2017 - Frazionamento del 6/06/2000 pratica CO0000451 in atti dal 3/01/2024 Frazionamento (n. 597.1/2000)

Coerenze: In senso orario da nord con riferimento alle mappe del catasto terreni mappale 562, mappale 3609, stradella vicinale, mappale 3608 ed infine il mappale 1947.



La nuova identificazione catastale deriva dall'inserimento in mappa del Tipo di Frazionamento in Comune di Gironico n. 597 anno 2000 del 6 giugno 2000 per cui il frazionamento dell'originario mappale 563 genera tre particelle il sub a di mq. 1320 diventa il mappale 3607; il sub b di mq. 40 diventa il mappale 3608 ed il sub c di mq. 130 diventa il mappale 3609.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

di sopra della strada 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

esposizione:

buona media 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

luminosità:

buona sopra la media 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

panoramicità:

buona della strada 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buona 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buona 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

servizi:

buona 5 4 3 2 1 ☆☆☆☆☆

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
Deposito agricolo m. 28,82 x 11,67=mq. 336,33	336,33	x 100 %	= 336,33
Veranda (tettoia aperta) mq. 15,60x3,80=mq. 59,28	59,28	x 33 %	= 19,56
Area scoperta pertinenziale prevalentemente pavimentata e recintata mq. 1302 - 434= mq. 868	868,00	x 4 %	= 34,72
<b>Totale:</b>	<b>1.263,61</b>		<b>390,61</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le finiture, le dotazioni d'impianti, gli infissi dell'intero fabbricato sono di pregio e di grado decisamente elevato e di fatto adatte per una destinazione diversa da quella di deposito agricolo che però è la sola consentita dal vigente strumento urbanistico e quindi non vanno trattate per il loro effettivo valore ma nell'ordinarietà tipologica, per cui:

superficie convenzionale mq. 390,61 x € 600,00/mq= € 234.366,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **234.366,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.366,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.366,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile" Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, Conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COLVERDE, agenzie: COLVERDE, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare 2021 città di Como e Provincia

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COLVERDE, agenzie: COLVERDE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Delle Entrate

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;

tecnico incaricato: Giovanni Crespi  
Pagina 11 di 12



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito agricolo	390,61	0,00	234.366,00	234.366,00
				<b>234.366,00 €</b>	<b>234.366,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 25.538,16  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.827,84

**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: €. 31.324,18  
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: €. 177.503,66

data 16/10/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Crespi

