

TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. 000159 / 2024

Giudice **Dott. Mancini Marco**

Custode Giudiziario **Avv. Brenna Alessia**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO
IN DATA 25-11-2024

Tecnico Incaricato Arch. Caimi Stefano
via F. Filzi n. 7 - Cantù (Co)
telefono 031710221
mail caimi.frigerio@tin.it

AGGIORNAMENTO IN DATA 25 NOVEMBRE 2024

Visto quanto definito in sede di udienza e comunicato allo scrivente C.T.U. dal Custode Giudiziario dell'esecuzione Avv. Brenna Alessia,
il sottoscritto Arch. Caimi Stefano, C.T.U. nominato della Procedura Esecutiva in oggetto,
ha proceduto all'aggiornamento della perizia già depositata in data 26-10-2024.

Di conseguenza la precedente perizia in data 26-10-2024, trasmessa alla Cancelleria del Tribunale, deve ritenersi completamente superata.

Ad integrazione della documentazione allegata precedentemente, viene allegato l'atto notarile rep. n. 11143/3542 in data 10-11-1919.

Collegamenti pubblici (km):

- autobus (fermate varie su linee locali, lungo la Strada Provinciale n. 30 ed in centro al paese)
- autostrada (A9 Milano-Laghi - ingresso di Turate a circa km.1)
- ferrovia (Ferrovia TreNord - Linea Milano-Como - fermata di Rovello Porro a circa m. 300).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta in uno stato di abbandono, comunque occupato dal proprietario esecutato sig. -----

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

=> Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca per la Casa s.p.a. contro -----
a firma di Notaio Ivaldi di Milano in data 30/11/2006 ai nn. 230848-11892
iscritto a Como in data 06/12/2006 ai nn. 44329-9362
importo ipoteca: euro 220.000,00
importo capitale: euro 100.000,00

=> Iscrizione – Ipoteca amministrativa-riscossione (Attiva) a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro -----
a firma di Agenzia delle Entrate in data 05/04/2018 ai nn. 1934-3318
iscritto a Como in data 09/04/2018 ai nn. 9039-1469
importo ipoteca: euro 61.402,98
importo capitale: euro 30.701,49

4.2.2. Pignoramenti:

=> Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Itaca SPV s.r.l. contro -----
a firma di Tribunale di Como in data 10/06/2024 ai nn. 2772
trascritto a Como in data 02/07/2024 ai nn. 19629-14719

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

=> A fronte dell'evidente contesto, l'immobile nella sua globalità risulta risalire ad un periodo storico antecedente il 1° settembre 1967, e presso gli archivi comunali non si è avuto riscontro di provvedimenti autorizzativi generali sull'intero immobile (vecchio edificio a corte di tipologia cascinale)

=> Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate sulla singola unità immobiliare in oggetto, che ne determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche.
Sulla base di quanto definito dalle pratiche e di quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo, si è accertato quanto di seguito.

- L'unità immobiliare in oggetto, unitamente alle U.I. ai piani superiori, è stata oggetto da parte del precedente unico proprietario, di una P.E. nell'anno 2006 e successiva Variante nell'anno 2007 (variante che riguarda però solo la porzione ai piani superiori).

- Vi sono differenze minime sul dimensionamento interno del monolocale e del bagno, il tutto dovuto a una leggera traslazione della parete interna e/o a un maggiore/minore spessore delle due murature perimetrali.

Il tutto senza influire sui rapporti aero-illuminanti, che risultano comunque rispettati.

- All'interno del locale bagno non è stata realizzata la seconda parete/porta che identificava la bussola di "antibagno".

Allo stato attuale delle cose, la funzione di antibagno potrebbe eventualmente essere svolta, previa verifica comunale per la corretta corrispondenza alle normative, dall'andito di ingresso che precede il locale abitativo vero e proprio.

- Risulta inoltre erronea / non corrispondente l'indicazione dell'altezza interna del locale. Identificata nella pratica edilizia a cm 350 (nella relativa sezione di progetto), nella realtà risulta essere di cm 325.

Ciò è dovuto, molto probabilmente, all'innalzamento della quota del pavimento, che risulta superiore a quello del portico esterno (a differenza di quanto rappresentato graficamente nella P.E. autorizzativa).

=> Le difformità sopra illustrate, tutte riferite ad opere interne che non influiscono sui parametri urbanistici, possono essere regolarizzate, in base al D.M. 380/2001, con una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria.

La sanzione prevista per la sanatoria urbanistica è quantificabile in un importo forfettario di euro 1.000,00 per le difformità non quantificabili in termini di superficie e/o volume.

=> L'onere di regolarizzazione (prestazione tecnico-professionale per la presentazione della pratica nonché sanzioni-obblazioni amministrative comunali) verrà tenuto in considerazione in sede di svalutazione del valore complessivo dell'immobile.

4.3.2. *Conformità catastale:*

=> In riferimento al Catasto Fabbricati

La scheda catastale rappresentante l'unità immobiliare attualmente valida risulta essere quella presentata in data 08-11-2006 pratica CO0196821, variazione per "frazionamento con cambio di destinazione" (n. 31286.1/2006).

Il foglio di mappa n. 6 deriva dalla modifica del foglio n. 11 in data 12-10-2005 pratica CO0260348 (n. 115077.1/2005)

Costituzione originaria del 05-12-1987 pratica CO0044714 (n. 292.1/1987).

Dalla consultazione della documentazione cartacea del Catasto Fabbricati si è rilevato che la particella n. 1709 sub. 1 è stata originata dalla scheda n. 292/1 del 05-12-1987

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta avere una incongruenza.

- Per quanto riguarda il monolocale, risulta conforme allo stato attuale, ad eccezione dell'indicazione dell'altezza, definita nell'originaria di cm 350 a fronte della realtà di cm 320.

Indicazione che non incide sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare.

- Per quanto riguarda il ripostiglio sottoscala, che risulta rappresentato con dicitura “rip.” nel sottoscala del vano scala comune, si dà atto che il detto ripostiglio non è menzionato sia nell’atto di provenienza, sia nei due atti precedenti al ventennio; dalla consultazione della precedente scheda n. 292/1 anno 1987, che ha originato la particella 1709 sub. 1, il ripostiglio (senza alcuna dicitura) sembra essere posizionato su proprietà di terzi.

Si ritiene che detto ripostiglio non debba essere considerato nella proprietà oggetto di pignoramento.

Ciò potrebbe comportare una modifica del classamento dell’unità immobiliare nella sua completezza. Risulta quindi necessario un aggiornamento con presentazione di una nuova denuncia Doc.Fa.; il cui costo viene tenuto in considerazione all’interno degli adeguamenti e correzioni della stima di cui al punto 8.4

=> In riferimento al Catasto Terreni

La porzione di immobile in cui è inserita l' U.I. eseguita, riferita al mappale n. 1709 di mq. 300,00 del foglio logica n. 9 risulta correttamente scaricato a Ente Urbano

Si evidenzia che, molto probabilmente per un mero errore da parte dell'ente Catasto di Como, l'intero mappale, anziché una sua minore porzione, risulta identificato (campito) come se fosse tutto edificio, anziché parte edificio e parte area scoperta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 30/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ivaldi di Milano in data 30/11/2006 ai nn. 230847-11891
trascritto a Como in data 06/12/2006 ai nn. 44328-27648

6.2 Precedenti proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 30/05/2006 al 30/11/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cianci di Saronno in data 30/05/2006 ai nn. 10917-6917
trascritto a Como in data 08/06/2006 ai nn. 20428-12710

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 20/11/2003 al 30/05/2006 in forza di riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuario sig. ----- nato a Rovello Porro il 04-06-1940 cod. fisc. -----
Voltura n. 5571.1/2004 – pratica CO0111781 in atti dal 24-05-2004

=> ----- cod. fisc. ----- nuda proprietà per 1/1;
----- cod. fisc. ----- usufrutto per 1/1
proprietario dal 20/03/2002 al 20/11/2003 in forza di atto di compravendita a firma di
Notaio Boga di Tradate in data 20/03/2002 ai nn. 3191-1799
trascritto a Como in data 29/03/2002 ai nn. 7706-5475

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO:

7/a Pratiche Edilizie

=> A fronte dell'evidente contesto, l'immobile nella sua globalità risulta risalire ad un periodo storico antecedente il 1° settembre 1967, e presso gli archivi comunali non si è avuto riscontro di provvedimenti autorizzativi generali sull'intero immobile.

Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate sulla singola unità immobiliare in oggetto, che ne determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche.

=> **P. E. n. 108 – 111 / 1979** per lavori di “rifacimento solai e tetto del fabbricato, sistemazioni interne con formazione di servizio” intestata a ----- cod. fisc. -----
Concessione Edilizia
rilasciato in data 03-07-1979

Ordinanza n. 11/1979 prot. n. 2596 del 29-09-1979 emessa dal Comune di Rovello Porro di “sospensione immediata” per opere non conformi all'autorizzazione “gronda del fabbricato prospiciente la via Volta”.

Risposta da parte della proprietà prot. n. 2599 in data 02-10-1979 con l'indicazione di “fase di ultimazione dei lavori di ripristino della gronda prospiciente la via Volta con travetti in legno così come la restante parte di gronda esistente”

=> **P. E. n. 56 – 58 / 1993** per lavori di “formazione di nuovo balcone e sistemazione fabbricato” intestata a ----- cod. fisc. -----
Concessione Edilizia
rilasciato in data 14-02-1994

=> **P. E. n. 08 / 1997** per lavori di “variante alla P.E. n. 56/1993 – chiusura portico al piano terra” intestata a ----- cod. fisc. -----
Concessione Edilizia
presentata in data 10-01-1997
RESPINTA – NON RILASCIATA “decisione edilizia” emessa dal Comune di Rovello Porro in data 21-01-1997 prot. n. 516

=> **P. E. n. 08/2006** per lavori di “Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso” intestata a ----- cod. fisc. -----
Permesso di Costruire
presentata in data 31-01-2006 prot. n. 911
rilasciato in data 26-04-2006

Nota: all'interno di tale Permesso di Costruire vi è un “Atto di impegno unilaterale” sottoscritto dalla maggior parte delle proprietà dell'intero edificio prospiciente la via Volta.

Successiva Voltura della P.E. n. 08/2006
dalla proprietà-intestazione sig.ra ----- al nuovo proprietario sig. -----
presentata in data 01-06-2006 prot. n. 4691
rilasciata in data 06-06-2006 prot. n. 4781

=> **P. E. n. 12/2007** per lavori di “Variante al P.d.C. n. 08/2006 con realizzazione di monolocale al piano secondo” intestata a ----- – cod. fisc. -----
Permesso di Costruire
presentata in data 21-02-2007 prot. n. 1647
rilasciata in data 19-04-2007

Nota: la Variante richiesta e concessa non interessa il monolocale al piano terreno (in oggetto alla presente esecuzione)

=> **Certificato di Agibilità n. 13/2007**
Richiesta presentata in data 22-05-2007 – prot. n. 4459
intestata a -----
in riferimento all'appartamento identificato mappale n. 1709 sub. 701

Nota:
Presumibilmente ottenuta per Silenzio-Assenso con la decorrenza del termine di 60 giorni dalla presentazione al protocollo comunale.

7/b Destinazione Urbanistica

=> Nel P.G.T. vigente (Tavola 8 del Piano delle Regole “Sintesi di azzonamento”) l'immobile è identificato nella zona “Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale semintensiva”, di cui all'art. 28 delle N.T.A.

Destinazioni d'uso ammesse:
residenza (principale), artigianato di servizio, terziario amministrativo, commercio di vicinato, turistico-ricettivo, attività di interesse pubblico (complementari).

Destinazioni d'uso escluse:
produttive primarie e secondarie

=> Vincoli (Tavola 9 del Piano delle Regole)
Nessun vincolo presente

=> Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione **monolocale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di monolocale
sito in Rovello Porro (Como) via A. Volta n. 33.

=> Unità immobiliare residenziale al piano terra composta da unico monolocale giorno con parete cucina (sup. utile circa mq. 19,60) e bagno (sup. utile circa mq. 5,30).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 32,50 con altezza interna di cm. 320.

Completa la consistenza della proprietà, una porzione di portico (presumibilmente la metà) (sup. utile circa mq. 10,80) antistante la porta di ingresso (vedi scheda catastale)

=> Da quanto riscontrato nell'atto notarile di provenienza, l'unità immobiliare “ha diritto per la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni ai sensi art. 1117 C.C.”

=> Nella scheda 292/1 anno 1987, raffigurante il piano terra, la consistenza dell'unità immobiliare è di difficile interpretazione in quanto non sono riportate le destinazioni. E' rappresentato un vano, menzionato in atto, senza la relativa descrizione e un portico, non menzionato in atto, senza alcuna descrizione; nella documentazione cartacea di Catasto Fabbricati presso gli uffici catastali non è presente il modulo accompagnatorio della scheda che dettaglia l'effettiva consistenza.

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, anche secondo quanto testimoniato dall'attuale proprietario esecutato, la porzione di portico identificata nell'attuale scheda catastale risulta da anni di possesso-utilizzo pertinenziale all'unità immobiliare esecutata.

=> Nella scheda catastale della particella 1709 sub. 701 è rappresentato con dicitura "rip." un ripostiglio nel sottoscala del vano scala comune.

Si dà atto che il detto ripostiglio non è menzionato sia nell'atto di provenienza, sia nei due atti precedenti al ventennio; dalla consultazione della precedente scheda n. 292/1 anno 1987, che ha originato la particella 1709 sub. 1, il ripostiglio (senza alcuna dicitura) sembra essere posizionato su proprietà di terzi.

Si ritiene che detto ripostiglio non debba essere considerato nella proprietà oggetto di pignoramento.

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, anche secondo quanto testimoniato dall'attuale proprietario esecutato, tale ripostiglio non risulta essere in suo possesso-utilizzo.

Maggiori approfondimenti effettuati dal visurista incaricato, hanno portato a riscontrare l'atto del Notaio Carcano Luigi rep. n. 1143/1919 in data 10-11-1919 e trascritto presso la Conservatoria di Como ai n. 403/365 in data 28-01-1920, ove al capitolo "patti speciali regolanti la presente vendita" viene espressamente citato "... il sottoscala si dichiara compreso nella vendita fatta al sig. ----- e quindi unita ai locali di abitazione n. 37"; ovvero non a quelli originanti i beni in oggetto.

=> Risulta inserita in un fabbricato di antica formazione, in una costruzione per tipologia riconducibile ad un fabbricato rurale con corte interna; suddiviso in più proprietà che ne determinano il differente stato di conservazione.

L'edificio si erge per tre piani fuori terra (compreso piano terra); e come detto risulta suddiviso in più proprietà, nella maggioranza dei casi da terra a cielo.

=> Risulta oggetto di un asservimento urbanistico "atto di impegno unilaterale" sottoscritto dalla precedente proprietà (unitamente a tutte le altre proprietà dell'ampio edificio a corte) in sede di presentazione della Pratica Edilizia n. 08/2006; a cui fare riferimento in caso di interventi edili futuri.

=> L'unità immobiliare ha diritto (unitamente ad altre U.I. della particella n. 1709) alla parte di corte identificata alla particella n. 1709 del C.T.

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'accesso al bene pignorato avviene dalla strada attraverso proprietà di terzi e area distinta nel C.T. con particella 1709 su cui insiste il fabbricato comprendente il bene in oggetto.

Si evidenzia che negli atti sino al ventennio non è precisato come avviene l'accesso e non sono richiamate servitù attive con estremi di trascrizione, fatta eccezione per l'atto 20.03.2002 rep. 3191 Notaio Boga dove è riportato che l'accesso avviene da corte comune senza precisazione di dati catastali.

Maggiori approfondimenti effettuati dal visurista incaricato, hanno portato a riscontrare l'atto del Notaio Carcano Luigi rep. n. 1143/1919 in data 10-11-1919 e trascritto presso la Conservatoria di Como ai n. 403/365 in data 28-01-1920, ove al capitolo "patti speciali regolanti la presente vendita" viene espressamente citato "... l'accesso alle porzioni di casa vendute si effettua dalla via Borgo per l'andito di porta in tipo n. 1 e 2 e successive corti n. 3 e 4, distinte con tinta terrea".
Ovvero secondo la metodologia a oggi riscontrata e sopra descritta.

=> Sebbene l'intera ampia corte, comunque sufficientemente tenuta in modo valido, sia caratterizzata da molteplici proprietà, un riscontro presso il proprietario esecutato e altri residenti presenti, ha escluso la presenza di un Amministratore Condominiale.

Allo stato attuale, sembra che la gestione sia lasciata al buonsenso e/o silenzio-assenso delle parti direttamente interessate

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 1709 subalterno 701, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq. 37 (totale escluse aree scoperte mq. 34), consistenza vani 2, posto al piano T, - rendita: euro 92,96.

Coerenze (monolocale + portico) in riferimento alla mappa C.T.:

nord: strada comunale via Volta

est: U.I. di terzi mappale 1710; per salto rientrante U.I. di terzi mappale 1709

sud: U.I. di terzi mappale 1709; per salto uscente corte comune mappale 1709 (alle sole U.I. del mappale 1709)

ovest: ente comune vano scala, con al di là U.I. di terzi mappale 1708

Destinazione	Superficie utile circa mq.	Superficie lorda circa mq.	Coefficiente	Superficie commerciale circa mq.
Monolocale	19,60			
Bagno	5,30			
Totale circa mq.	24,90			
Monolocale		32,50	1,00	32,50
Portico		10,80	0,40	4,30
		Totale circa mq.		36,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche dell'edificio e zone comuni:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni e/o forati, coibentazione: secondo quanto dichiarato in Legge 10/91 alla presentazione della P.E., rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in laterocemento con sovrastante caldana, condizioni: sufficienti Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti. Note: struttura in legno composta da orditura primaria e secondaria. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Manto di copertura:</i>	Note: tetto comune dell'edificio materiale: a tegole in cotto, coibentazione: secondo Legge 10/91 presentata con la pratica edilizia, condizioni: sufficienti. Note: tetto comune dell'edificio

Finiture dell'appartamento

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno con vetro doppio di recente generazione, protezione: persiane ad anta, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato finitura legno tanganika, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 30x30, posate in diagonale fugate, zoccolino battiscopa in ceramica, condizioni: sufficienti Note: nel monolocale giorno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 30x30, posate in diagonale fugate, condizioni: sufficienti Note: nel bagno
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica cm 20x20 a disegno finto mosaico, con inserti di decori, altezza rivestimento: circa cm 200, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: parete cucina, materiale: piastrelle in ceramica cm 20x20 finto 10x10, altezza rivestimento: solo fascia tra i mobili, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne</i>	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti Nota : presenza in alcuni punti di umidità di risalita, soprattutto sui muri perimetrali
<i>Plafoni:</i>	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Portoncino di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e ferro con finitura pannello interno e esterno in tanganika, condizioni: sufficienti. Nota: trattasi di classico portoncino blindato marca TesioPorte La maniglia, sul lato esterno, risulta rotta/asportata
Impianti:	
<i>Citofono</i>	Non presente, solo campanello alla porta di ingresso, ma non funzionante
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: ad alimentare la caldaia murale ed i fuochi cucina
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Note: terminali modello BiTicino, colore bianco quadro elettrico elementare con un salvavita generale
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: Caldaia marca Hermann modello "Habitat 2", posizionata sulla parete cucina Termostato Fantini-Cosmi
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Nota: antenna centralizzata condominiale per i tre appartamenti sovrastanti (ex unica proprietà originaria)
<i>Sanitari:</i>	dotazione bagno con elementi in ceramica w.c., bidet, lavandino, doccia in nicchia, condizioni: sufficienti Nota: presenza di attacco per lavatrice

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

- => Il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.
- => La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione ai prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare; ovvero esprime il probabile valore dell'immobile ottenuto da una stima comparativa, beni immobiliari compravenduti e/o proposte di vendita similari al bene pignorato, imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, nonché il deprezzamento in ragione allo stato di fatto.
- => Ulteriore riscontro sulla attribuzione del valore di Stima si è effettuato con l'analisi delle quotazioni immobiliari, al prezzo unitario del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per abitazioni con caratteristiche normali nel comune di Rovello Porro. Per gli immobili di “tipologia abitazioni civili” e stato di conservazione normale si ha un'attribuzione di valore in un intervallo di 1.100,00 – 1.450,00 euro/mq.; e per gli immobili di “tipologia abitazioni di tipo economico” e stato di conservazione normale il valore in un intervallo di 940,00 – 1.350,00 euro/mq.
- => Sulla base di queste considerazioni, alla porzione immobiliare residenziale in oggetto al pignoramento si attribuisce l'importo di valore di euro 38.650,00 (ricondata alla superficie commerciale ad una valutazione di prezzo unitario di circa euro 1.050,00).
- => Altresì il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.
- => Nonchè con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.
- => N.B. si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Rovello Porro relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.
- => Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobilie	Valore a corpo	Valore diritto e quota
A	Monolocale ed pertinenziale portico	€ 38.650,00	€ 38.650,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%

- per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
- per assenza di garanzia per vizi
- per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
- per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 5.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

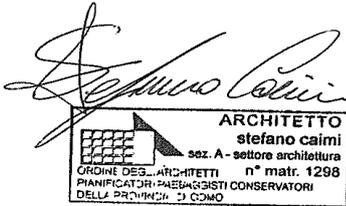
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.850,00

Relazione creata in data 25/11/2024



Il perito
Arch. Caimi Stefano