



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 179/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MARCO MANCINI

CUSTODE:  
AVV. TAGLIABUE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



VISURISTA: EMMEMME

TECNICO INCARICATO:

**Umberto Stradi**

CF:STRMRT67H04C933D  
con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23  
telefono: 031510715  
fax: 031510715  
email: studiostradi@alice.it  
PEC: umberto.stradi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a FINO MORNASCO VIA GUGLIELMO MARCONI 13, della superficie commerciale di **75,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da soggiorno, cucina, camera al piano terra e da camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di Hmedia p.t. : 2,65 m - Hmedia p.1 : 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2219 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda n. 17793.1/2006, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/05/2023 Pratica n. CO0059811 in atti dal 30/05/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 59811.1/2023)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALI 1271, 2220, GIARDINO DI PROPRIETA' E MAPPALE 10745 E MAPPALE 8430

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,91 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.365,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.960,25</b>
Data della valutazione:	<b>17/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è ubicato nella zona residenziale del comune di Fino Mornasco, provincia di Como, via G. Marconi n. 13

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Storia ipotecaria con statuenza 23/09/2024 sull'immobile oggetto dell'esecuzione

##### **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 04/05/2007 a firma di NOTAIO GIROLA ENRICO ai nn. 12865/8500 di repertorio, iscritta il 22/05/2007 a COMO ai nn. 18176/3657, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 18 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4053 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a COMO ai nn. 1855/1357, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 02/11/2021 REP. 4053

pignoramento, stipulata il 28/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA ai nn. 1990 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 a MANTOVA ai nn. 18162/13637, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 28/05/2024 REP. 1990

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 21/11/2019), con atto stipulato il 21/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 3729/19 di repertorio, trascritto il 11/04/2023 a COMO ai nn. 10599/7717

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di accettazione espressa di eredità (dal 21/01/2021), con atto stipulato il 21/01/2021 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 2702 di repertorio, trascritto il 07/07/2021 a COMO ai nn. 19960/14483

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/12/2022), con atto stipulato il 20/12/2022 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI COMO ai nn. 475532/vol. 88888 di repertorio, trascritto il 23/12/2022 a COMO ai nn. 38976/27987.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.5 con: mapp.2219/2 – PT,1 - A/3 - cl.1 – v.5.

Si precisa che il coniuge e il fratello hanno rinunciato all'eredità in forza di atto non conosciuto.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/1994 fino al 18/01/2005), con atto stipulato il 02/03/1994 a firma di NOTAIO FRANCESCO RUTA ai nn. 24650/2300 di repertorio, trascritto il 10/03/1994 a COMO ai nn. 4135/2975.

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con: mapp.2219 are 01.60 sul quale insiste laboratorio al piano terra, deposito al piano primo con annesso orto; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.2 del 7.1.94 e precensito al Catasto Fabbricati fg.5 con: mapp.2219 – PT,1.

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.35.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.21974/3955 del 16.11.91 è stata successivamente cancellata con ANN.18296/711 del 22.9.2000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/01/2005 fino al 04/05/2007), con atto stipulato il 18/01/2005 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 30 di repertorio, trascritto il 25/02/2005 a COMO ai nn. 4824/3033.

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con: mapp.2219 are 01.60 sul quale insiste laboratorio al piano terra, deposito al piano primo con annesso orto; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.2 del 7.1.94 e censito al Catasto Fabbricati fg.5 con: mapp.2219 – PT,1 - C/3 - cl.1 – mq.57.

Si precisa che vengono ordinate di cancellazione le seguenti formalità: - ISC.4136/772 DEL 10.3.94 CANC.ANN.6780/1138 DEL 1.3.2005 - TRA.12369/9307 DEL 8.7.95 CANC.ANN.6781/1139 DEL 1.3.2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/01/2005 fino al 04/05/2007), con atto stipulato il 18/01/2005 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 30 di repertorio, trascritto il 11/04/2007 a COMO ai nn. 12300/7427.

Decreto di trasferimento emesso in data 18.1.2005 rep.30 del Tribunale di Como portante rettifica alla TRA.4824/3033 del 25.2.2005 come sopra indicato in quanto nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il cognome del venditore.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2007 fino al 20/12/2022), con atto stipulato il 04/05/2007 a firma di NOTAIO ENRICO GIROLA ai nn. 12864/8499 di repertorio, trascritto il 22/05/2007 a COMO ai nn. 18175/11167.

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con: mapp.2219 are 01.60 sul quale insiste fabbricato da cielo a terra composto da soggiorno, locale cottura e camera al piano terra; camera, bagno e terrazzo al primo piano il tutto collegato da scala interna con annessa area di pertinenza al piano terra; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.5 con: mapp.2219/2 – PT,1 - A/3 - cl.1 – v.5.

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €155.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.21849/4456 del 23.6.2005 è stata successivamente cancellata con ANN.18296/4083 del 18.6.2007

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

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

Denuncia Inizio Attività N. **103/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e costruzione edificio con cambio d'uso da laboratorio e deposito ad abitazione., presentata il 03/06/2005 con il n. 7414 di protocollo, agibilità del 04/10/2006 con il n. 12918 di protocollo.

Nella pratica edilizia risulta presentata richiesta di Abitabilità in data 04/10/2006, la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico non risulta comprendere la linea di adduzione gas ed è priva di parte degli allegati obbligatori.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 64 DEL 19/12/2023, l'immobile ricade in zona CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ART. 19. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 1. Caratteri generali In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati. I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità. L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole. 2. Destinazioni d'uso Principale: R – Residenziale (punto 5.a. dell'art. 11). 3. Modalità di intervento Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento. La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti: a. Grado esteso a tutti gli immobili: Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto. b. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico. Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici

originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie. Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti. Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti. Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva. Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza. Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo punto 6. Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

e. Grado d'intervento di livello 4 (GL4) - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica. Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante. Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 3 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante. Gli interventi oltre il grado 3 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

f. Modifica del grado d'intervento E' nella facoltà dell'aveute titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un grado inferiore o superiore rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto. La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzi i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico e fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

4. Indirizzi di tutela Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 5 si applicano i seguenti indirizzi di tutela

- 1 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda. L'attenzione nel recupero, dovrà essere rivolta in particolare al mantenimento dei caratteri distintivi di ciascuna unità immobiliare pur nella necessità di verificarne il coordinamento e l'integrazione con i restanti fronti.
- 2 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 3 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
- 4 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- 5 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso nel rispetto dei caratteri formali del contesto. In particolare è consentita la realizzazione di abbaini qualora siano ritenuti compatibili con i caratteri tipologici della zona, secondo indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione del Paesaggio.

5. Prescrizioni particolari Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi

devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari: 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale. 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note. 3 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone. 6. Parametri edificatori I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti: Uf Indice di utilizzazione fondiaria: 1 la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria edilizia reale complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto. 2 Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti mediante piano attuativo interventi di nuova costruzione con indice di utilizzazione fondiaria che non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona con un massimo di 1 mc./mq. H Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuova costruzione, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico. Dss, Dsc, Dsp - distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile. 7. Piani di recupero vigenti Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (Dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 5.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Considerata la necessità di presentare pratiche edilizie, eventuale compatibilità paesaggistica e catastali per la sanatoria delle opere non conformi, considerato che le stesse comportano la corresponsione di somme per spese tecniche, sanzioni ed altro, il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di presentazione, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria. Rimane inteso che la definizione delle sanzioni dovrà essere concordata con gli Uffici Tecnici Comunali e l'Agenzia delle Entrate.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al piano primo. Ampliamento e chiusura del terrazzo al piano primo. L'immobile è situato in area indicata quale centro storico nel PGT attualmente vigente, l'ampliamento realizzato sul terrazzo del piano primo è costituito da semplici pannelli in legno con tetto in ondulina, l'opera non risulta adeguata per l'aumento volumetrico eseguito, per la capacità statica, di isolamento termico, funzionale ed estetico per tanto si prevede la rimessa in pristino. Parte del terrazzo è stato adibito a bagno con presenza di vasca. La superficie del terrazzo risulta superiore rispetto a quella autorizzata. Una volta eseguita la demolizione della struttura in legno si prevede la rimessa in pristino della consistenza del terrazzo autorizzato mediante realizzazione di nuovo parapetto posto ai lati, rimessa in quota del muro perimetrale e completamento porzioni di copertura laterali. Si considera la rimozione della vasca da bagno e la posa in opera della porta finestra rimossa posta tra il locale bagno ed il terrazzo. Dovrà essere verificata la tenuta dell'impermeabilizzazione del terrazzo e relativi scarichi. Si prevede la demolizione della tettoia esterna realizzata al piano terra verso il giardino. Nell'area esterna si segnala la presenza di attrezzatura mobile carrellata da campeggio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per quanto riguarda le opere interne difformi. Rimessa in pristino per le opere presenti sul terrazzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA PRATICA IN SANATORIA + SANZIONE E DIRITTI: €5.000,00
- RIMESSA IN PRISTINO DEL TERRAZZO AL PIANO PRIMO: €19.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 Giorni

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente la dichiarazione di conformità impianto gas e centrale termica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di ditte specializzate, verifica, eventuali opere di messa a norma e redazione della dichiarazione di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 Giorni.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto idraulico ed elettrico risultano allegate alla richiesta di

agibilità.

BENI IN FINO MORNASCO VIA GUGLIELMO MARCONI 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FINO MORNASCO VIA GUGLIELMO MARCONI 13, della superficie commerciale di **75,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da soggiorno, cucina, camera al piano terra e da camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di Hmedia p.t. : 2,65 m - Hmedia p.1 : 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2219 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda n. 17793.1/2006, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI N.13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/05/2023 Pratica n. CO0059811 in atti dal 30/05/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 59811.1/2023)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALI 1271, 2220, GIARDINO DI PROPRIETA' E MAPPALE 10745 E MAPPALE 8430

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono COMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43,8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare costituita da fabbricato unifamiliare composto da soggiorno, cucina, camera al piano terra e da camera, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo. La pavimentazione prevalente è in piastrelle, nel bagno è presente una pavimentazione in piastrelle di ceramica o simili come i rivestimenti. Finitura di pareti e soffitti al civile, al piano primo sono presenti soffitti con orditura del tetto a vista. Serramenti a battente in legno con vetri doppi. Protezione serramenti esterni con persiane in legno. Impianto elettrico ed idraulico presenti, ma privi di certificazioni. Impianto di riscaldamento con caldaia priva di certificazione. L'edificio presenta una struttura in muratura, solai in laterocemento e copertura in legno. L'immobile non risulta in buono stato di conservazione, parte dell'impianto elettrico risulta rimosso in particolare per quanto riguarda interruttori, prese, placche ecc. Terrazzo al piano primo attualmente chiuso con struttura in legno non autorizzata utilizzata parzialmente quale ampliamento del locale bagno. Si prevede la rimessa in pristino di tutte le opere difformi come indicato alla sezione "giudizi di conformità".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	65,00	x	100 %	=	65,00
TERRAZZO	10,00	x	30 %	=	3,00
AREA DI PERTINENZA	113,00	x	7 %	=	7,91
<b>Totale:</b>	<b>188,00</b>				<b>75,91</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2024 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti con anno di costruzione/ristrutturazione al 2007 un valore unitario ragguagliato di €/mq 1.512,80. considerato l'anno di ristrutturazione datato 2005. Le

quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq. variabile tra € 1.200,00 e 1.700,00 riferito ad appartamenti in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione non buono dell'immobile ed il contesto in cui è inserito per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 1.500,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,91 x 1.500,00 = **113.865,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.865,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.865,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di FINO MORNASCO, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

## 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;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,91	0,00	113.865,00	113.865,00
				<b>113.865,00 €</b>	<b>113.865,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 24.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 89.365,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 13.404,75

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: €. 75.960,25

data 17/10/2024

il tecnico incaricato  
Umberto Stradi

