



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BANCO BPM SPA**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**Marco Mancini**

CUSTODE:

**Avv. Antonio Galasso**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico**

CF:CSTCZN64T60F205I

con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3

telefono: 3388567093

email: de.chirico@yahoo.it

PEC: cinziaannamaria.costantinidechirico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTORFANO Via San Bartolomeo 4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento compreso in un edificio di 3 piani fuori terra, oltre sottotetto, composto da 6 unità residenziali e situato in prossimità della SS 342 Briantea laddove il Comune di Montorfano confina con il Comune di Orsenigo. La zona limitrofa è interessata dalla presenza di edifici artigianali e commerciali oltre che da terreni agricoli. Al lotto su cui insiste l'edificio, recintato solo su tre lati, si accede dalla via San Bartolomeo al civico 4. All'appartamento posto al primo piano si accede mediante una scala comune senza ascensore che collega tutti i piani dell'edificio. All'immobile compete la quota indivisa di 1/6 dell'area esterna condominiale di complessivi 189,50 mq destinata a parcheggio (vincolo pertinenziale).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1311 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via San Bartolomeo n. 4, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: porzione di altra u.i., pianerottolo e vano scala comune, prospetto su area comune su tre lati.

La particella 1311 subalterno 702 del foglio 4 è stata originata da diversa distribuzione degli spazi interni del 11.05.2012 Pratica CO0084625 (n. 10587.1/2012) avente ad oggetto la medesima particella 1311 subalterno 702 originata, a sua volta, da maggior consistenza con variazione del 06.06.2006 Pratica CO0108250 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 22535.1/2006) avente ad oggetto la soppressione delle unità di cui alla particella 1311 subb. 2-5. Le unità di cui alla particella 1311 subb. 2-5 sono così identificate dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

**A.1** **posto auto.**

**A.2** **sottotetto non abitabile.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,91 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.300,50</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.755,43**

Data della valutazione: **14/10/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

Da relazione del visurista Netti snc del 16/06/2024:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio - aggiornamento ipotecario alla data del 14.06.2024

Confronto con certificazione del notaio Antonio Trotta del 18.01.2024: formalità congruenti.

#### **DA AGGIORNAMENTO DEL VISURISTA NETTI SNC DEL 12/10/2024:**

Confronto con elaborato peritale CTU: non sono intervenute modifiche salvo precisare che:

-- la consistenza è "vani 5,5" e la superficie catastale è "totale mq. 92 - totale escluse aree scoperte mq. 88", come sopra riportato;

--come da atto di provenienza, l'esecutato ha acquistato un 1/6 delle parti comuni; si ritiene che la quota di 1/4 citata a pagina 1 e 8 della CTU debba essere modificata. La quota di 1/4 spettava alle unità di cui ai subb. 2-5 che sono state soppresse con costituzione di sub. 702 (oggetto di procedura) e sub. 701 (estranea);

--per gli usi esclusivi non menzionati nell'atto di provenienza (come anche precisato dal CTU) si richiama la sentenza 28972/2020 della Corte di Cassazione.

**IL CTU IN DATA 14/10/2024 HA MODIFICATO LA QUOTA DA 1/4 AD 1/6 COME PRECISATO DAL VISURISTA DEPOSITANDO L'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA.**

#### **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:*

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 13/09/1999 a firma di notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 152457 di repertorio, trascritta il 28/09/1999 a Como ai nn. 19748/13120, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a fabbricato condominiale in Comune di Montorfano, via S. Bartolomeo n. 4, eretto sulla particella di Catasto Terreni n. 1908 di Ha. 0.12.10, ed identificata nel Catasto Fabbricati con particella 1311 subb. 2-5.

In seguito alla richiesta di concessione edilizia per la fusione delle due unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso con opere edilizie (pratica edilizia n.43/99 in data 2.6.1999), i proprietari si sono obbligati per sé ed aventi causa, ai sensi dell'art.2, comma 2, della legge n.122/89, a mantenere la

propria quota indivisa di 1/4 dell'area condominiale di cui alla particella 1908 a parcheggio, di complessivi mq.189,50 e come risulta evidenziata nell'allegata planimetria con le lettere a, b, c, d, con vincolo pertinenziale, a servizio della porzione di fabbricato sopra indicato. Si obbligarono inoltre, al termine dei lavori precitati, a farsi assegnare, a titolo di stralcio divisionale, la propria quota di area vincolata col predetto atto. N.B. non risultano trascrizioni aventi ad oggetto assegnazione a titolo di stralcio divisionale come sopra previsto. Si evidenzia che la particella 1908 è stata soppressa e sostituita con la 1311 al foglio 9.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2014 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 288160 di repertorio, iscritta il 15/12/2014 a Como ai nn. 27874/4184, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 120.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di MONTORFANO - fg. 4, particella 1311 sub. 702

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

pignoramento, stipulata il 11/12/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 5275 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Como ai nn. 437/331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Tribunale di Como.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di MONTORFANO - fg. 4, particella 1311 sub. 702

### *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: **€. 800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

### **USO ESCLUSIVO DI PORZIONI DI AREA ESTERNA**

Si rileva, come confermato dall'esecutato, l'uso esclusivo di porzioni dell'area esterna condominiale come da planimetria reperita in allegato ad una pratica comunale (altra proprietà) e che si allega ai documenti della presente perizia. Tuttavia, sentito il visurista, non risultano trascritti atti che richiamano tale planimetria e che regolamentano l'uso dei suddetti spazi.

### **USO ESCLUSIVO DI PORZIONE DEL SOTTOTETTO**

Si rileva, come confermato dall'esecutato, l'uso esclusivo di porzioni del piano sottotetto: sono stati realizzati quattro vani con accesso indipendente dal vano scala comune. I suddetti vani, che non risultano autorizzati da pratiche edilizie, attualmente vengono gestiti in uso dai proprietari delle unità immobiliari dell'edificio. Tuttavia, sentito il visurista, non risultano trascritti atti che regolamentano



[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, in ragione della quota di 5/48

[REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni, in ragione della quota di 5/48

[REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, in ragione di 5/48

hanno venduto a

[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni,  
[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni,

che hanno accettato e acquistato, in parti tra loro uguali, la proprietà dell'immobile in Comune di MONTORFANO, nel fabbricato in via San Bartolomeo n. 4. Tra beni acquistati è compreso l'appartamento al piano primo composto da cucina, due camere, ripostiglio, soggiorno, bagno, due balconi, con locale centrale termica a piano terra e vano scala comuni a tutto il fabbricato del quale fa parte l'appartamento; il tutto censito nel nel Catasto Fabbricati - Comune di MONTORFANO - foglio 4 con

**particella 1311 subalterno 702** - via San Bartolomeo n. 4 - piano 1 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - sup. cat. mq. 91 - rendita euro 355,06

Coerenze: appartamento di [REDACTED] vano scala comune, prospetto su area comune da tre lati.

Con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/6, riferita all'appartamento sub. 702, degli enti comuni, tra cui l'area pertinenziale di cui alla particella 1071/B di CT di Ha. 0.12.10.

Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.

E' intervenuto in atto il marito di [REDACTED] per necessario e opportuno consenso alla vendita della quota pervenuta in forza di decreto di trasferimento immobili.

= **PROVENIENZA a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**24/48 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**COMPRAVENDITA** portata dall'atto 29.06.1984 n. 18910 di rep a rogito notaio Carmelo Varrica di Como (trascritto a Como il 17.07.1984 nn. 10948/8588) con cui i coniugi

[REDACTED]  
hanno acquistato in regime di comunione dei beni, in Comune di MONTORFANO, nel fabbricato edificato sull'area distinta nel CT con la particella 1071/B, in via San Bartolomeo n. 4, l'appartamento al piano primo composto da tre vani e servizi distinto nel CF con la particella 1311 sub. 5 del foglio 4 oltre a box censito nel CF con la particella 1311 sub. 2 del foglio 4.

Con la quota di un quarto degli enti comuni tra cui l'area di cui alla particella 1071/B di Ha. 0.12.10.

Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.

**20/48 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**SUCCESSIONE** a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 30.03.1992 (dichiarazione di successione registrata a Como n. 1318 vol. 1992 - certificato di denunciata successione trascritto a Como il 28.08.1996 nn. 15384/10959). Tra i beni di compendio della successione è compresa la quota di una metà delle unità di cui alla particella 1311 subb. 2-5 del foglio 4 di CF - Comune di MONTORFANO con quota di 7/24 CT particella 1908.

Eredità devoluta in forza di legge a favore

del coniuge [REDACTED] in ragione di 8/48

dei figli [REDACTED] in ragione di 4/48

Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 14.03.2016 nn. 6268/4137.

**4/48 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI RGE 22/2006** Tribunale di Como - Cron 1050 - rep. 197 del 28.02.2007 depositato in cancelleria il 21.03.2007 (trascritto a Como il 02.05.2007 nn. 14935/8996) con cui

la quota di 4/48 spettante a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
del bene censito nel Catasto Fabbricati - Comune di MONTORFANO – foglio 4 con  
**particella 1311 subalterno 702** – via San Bartolomeo n. 4 – piano 1 - categoria A/3 - classe 2 –  
consistenza vani 5,5 - rendita euro 355,06  
è stata trasferita, in parti uguali, a favore di



Non è precisato lo stato civile degli acquirenti.

Viene ordinata la cancellazione dei beni dalla trascrizione del pignoramento 23.02.2006 nn. 6469/4044.

**N.B. formalità annotata di cancellazione 30.10.2007 RP 6896.**

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

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

Nulla Osta **N. P.E.195/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa civile in muratura su due piani composta da 4 appartamenti, presentata il 31/08/1968, agibilità del 29/03/1973.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'immobile costruito sul Mapp.1071/b sito in via Brianza

Concessione Edilizia **N. P.E.43/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fusione di 2 unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, presentata il 02/06/1999 con il n. 2160 di protocollo, rilasciata il 01/02/2000.

Il titolo è riferito solamente a al Mapp.1311 Sub.2 e 5.

C.E. rilasciata con proroga di 6 mesi e termine dei lavori entro 01/08/2003

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. P.E.03/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne (frazionamento unità), presentata il 02/02/2006 con il n. 916 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a vengono frazionate le unità fuse con la P.E.43/99

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. P.E.17/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova distribuzione interna e adeguamento impianti, presentata il 04/06/2009 con il n. 4261 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. P.E.20/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova distribuzione interna e adeguamento impianti, presentata il 07/04/2010 con il n. 2882 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante postuma alla P.E.17/09 per opere in corso di esecuzione; l'Agibilità P.E.02/12 è stata annullata in data 12/11/2012 per mancanza di adeguamento dell'impianto fognario.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. P.E.21/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento impianti tecnologici, presentata il 22/04/2011 con il n. 3471 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Non risulta depositata la fine lavori ed il regolare Certificato di regolare esecuzione delle opere che il Comune di Montorfano richiede al fine di ottemperare al nulla osta dell'Ente preposto in quanto è stato rilevato il mancato posizionamento del pozzetto di ispezione dopo la fossa biologica e prima dell'immissione in pubblica fognatura (oltre ad opere annesse e complementari).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.15 del 26/07/22 e BURL n.43 del 26/10/22, l'immobile ricade in zona B - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.46 NTA - per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di soprizzo di cui all'art. 51

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio non risulta inserito in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale - tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale oltre oneri: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato adeguamento degli impianti tecnologici ed allacciamento alla fognatura comunale come da nulla osta di Colline Comasche Erogazione srl del 02.04.2011

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di pozzetto di ispezione tra la fossa biologica e la fognatura comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per fornitura e posa di pozzetto di ispezione oltre onorario per completamento pratica amministrativa: €2.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTORFANO VIA SAN BARTOLOMEO 4

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTORFANO Via San Bartolomeo 4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento compreso in un edificio di 3 piani fuori terra, oltre sottotetto, composto da 6 unità residenziali e situato in prossimità della SS 342 Briantea laddove il Comune di Montorfano confina con il Comune di Orsenigo. La zona limitrofa è interessata dalla presenza di edifici artigianali e commerciali oltre che da terreni agricoli. Al lotto su cui insiste l'edificio, recintato solo su tre lati, si accede dalla via San Bartolomeo al civico 4. All'appartamento posto al primo piano si accede mediante una scala comune senza ascensore che collega tutti i piani dell'edificio. All'immobile compete la quota indivisa di 1/6 dell'area esterna condominiale di complessivi 189,50 mq destinata a parcheggio (vincolo pertinenziale).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1311 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 92 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via San Bartolomeo n. 4, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da Nord in senso orario: porzione di altra u.i., pianerottolo e vano scala comune, prospetto su area comune su tre lati.

La particella 1311 subalterno 702 del foglio 4 è stata originata da diversa distribuzione degli spazi interni del 11.05.2012 Pratica CO0084625 (n. 10587.1/2012) avente ad oggetto la medesima particella 1311 subalterno 702 originata, a sua volta, da maggior consistenza con variazione del 06.06.2006 Pratica CO0108250 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 22535.1/2006) avente ad oggetto la soppressione delle unità di cui alla particella 1311 subb. 2-5. Le unità di cui alla particella 1311 subb. 2-5 sono così identificate dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (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.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di un'ampia zona giorno (soggiorno, pranzo e cucina a vista) con un servizio con antibagno e di una zona notte composta da due camere ed un bagno. Le due zone sono servite da due balconi con esposizione E-W.

L'edificio è stato costruito nel 1968 e non sono intervenute opere di manutenzione straordinaria sia nella sua parte esterna sia nelle zone comuni che risultano degradate ed in cattivo stato di conservazione. La struttura dell'edificio è realizzata in travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento e murature in blocchi di laterizio. Il tetto con struttura in legno è ricoperto da lastre ondulate in amianto.

L'appartamento invece è stato oggetto di varie modifiche nella sua distribuzione interna fino all'attuale che risale al 2010 e che ha comportato opere edili di ristrutturazione con adeguamento degli impianti elettrico ed idrico.

Le finiture interne sono di tipo medio: pavimenti in grès di medio formato posato a spina di pesce, rivestimento del bagno principale a tutt'altezza, porte in legno tamburato, sanitari in appoggio e vasca idromassaggio, serramenti esterni e tapparelle in PVC, porta blindata, caldaia autonoma con termosifoni in alluminio, impianto di aria condizionata con tre split e due motori esterni.

L'immobile detiene in uso una parte di sottotetto.

#### 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
zona giorno	40,70	x	100 %	=	40,70
balcone zona giorno esposto ad Ovest	5,00	x	30 %	=	1,50
zona notte (due camere, bagno, disimpegno e ingresso)	47,70	x	100 %	=	47,70
balcone zona notte esposto ad Est	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>100,40</b>				<b>92,00</b>

#### ACCESSORI:

##### posto auto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
quota indivisa di area esterna condominiale destinata a parcheggio	189,50	x	6 %	=	11,37
<b>Totale:</b>	<b>189,50</b>				<b>11,37</b>

##### sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di sottotetto (4,5 m x 8,2 m circa)	36,90	x	15 %	=	5,54
<b>Totale:</b>	<b>36,90</b>				<b>5,54</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Montorfano (Co), zona

Centrale/territorio edificato, per destinazione residenziale in stato di Normale conservazione per Abitazioni civili, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 1.200,00 a un massimo di €. 1.650,00 per superficie lorda.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2023) che riporta per appartamenti anno 1975 (classe G) in normale stato di conservazione il valore di 1.050,00 €/mq.

Inoltre da un'indagine effettuata sul portale Immobiliare.it sono stati analizzati i seguenti annunci:

- Bilocale sito al piano terra dello stesso palazzo: 45 mq in normale stato di conservazione = € 65.000 (1.440 €/mq);

- Bilocale in v.le Brianza: 65 mq in buono stato di conservazione = € 80.000 (1.230 €/mq);

- Trilocale in v.le Brianza: 80 mq non ristrutturato = € 75.000 (940 €/mq);

- Trilocale al piano terra di 105 mq in ottimo stato di conservazione = € 140.000 (1.330 €/mq).

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.100,00 € come prezzo medio per la stima dell'appartamento.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,00	x	1.100,00	=	<b>101.200,00</b>
Valore superficie accessori:	16,90	x	1.100,00	=	<b>18.590,00</b>
					<b>119.790,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.790,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.790,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di como, ufficio del registro di como, conservatoria dei registri immobiliari di como, ufficio tecnico di Montorfano, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

#### 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	92,00	16,90	119.790,00	119.790,00
				<b>119.790,00 €</b>	<b>119.790,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.989,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.300,50</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 16.545,08</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.755,43</b>

data 14/10/2024

il tecnico incaricato  
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico