



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 156/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Avv. Veronica Liviero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Marco Frigerio**

CF:FRGMRC59S23B639U

con studio in CANTU' (CO) via Monte Santo n. 2

telefono: 031713355

email: marcoarch.frigerio@gmail.com

PEC: marco.frigerio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COMO via Varesina 31-37-41, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'interno di fabbricato di vecchia data costituito da due corpi di fabbrica e piccola area cortilizia interna comune, porzione di fabbricato denominata "Lotto P":

- appartamento al P2 con soggiorno-cucina, disimpegno, bagno (cieco), camera; accesso tramite androne comune direttamente da via Varesina, vano scala comune;

- ripostiglio al rustico al P3 (sottotetto) con altezze interne 2,10/0,35 con accesso tramite scala in legno e botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 31-37-41, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini a partire da nord in senso orario: - abitazione P2: affaccio su via varesina, altra unità, enti comuni (vano scala), affaccio su altra proprietà; - ripostiglio P3 (sottotetto): prospetto su via Varesina, altra proprietà, ente comune, prospetto su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 31-37-41 piano, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,90 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>€. 49.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 24/05/2020, con scadenza il 23/05/2024, registrato il 25/06/2020 ai nn. 003562 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4800.  
in locazione alla [REDACTED] (famiglia composta da due adulti e n. 3 figli - come da anagrafica in allegato).

#### **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 10/12/2008 a firma di Francesco Peronese ai nn. 157629/33789 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscritta a Como in data 10.12.2008 n. 37792/7896.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/06/2024 a Como ai nn. 16140/12180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati - Comune di COMO - sez. urb. REB, fg. 3 - particella 5 sub. 47 dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 30.05.2024 n. 2607 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como.

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>€. 488,21</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>€. 362,65</b>

Millesimi condominiali:

**26,08**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore mi evidenzia che a lei non è mai stato fornito, nonostante le sue numerose richieste, il contratto di locazione in essere degli attuali occupanti l'unità abitativa in oggetto.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 28/11/2008), con atto stipulato il 28/11/2008 a firma di Francesco Peronese ai nn. 157628/33788 di repertorio, trascritto il 10/12/2008 a Como ai nn. 37791/24069.

Con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED]

coniugato in regime di separazione dei beni, che ha accettato ed acquistato, la porzione di fabbricato denominata LOTTO P, facente parte del fabbricato costituito da due corpi di fabbrica ed area a cortile interna, sito in Comune di COMO, sezione censuaria Rebbio, via Varesina n. 31-37-41-43 e precisamente: appartamento ai piani secondo e terzo (sottotetto) composto da due locali e accessori (con annesso altresì un wc, in corpo staccato, in comune con altri) a piano secondo con annesso ripostiglio a piano terzo (sottotetto), il tutto censito nel Catasto Fabbricati – Comune di COMO – sezione urbana REB – foglio 3 con particella 5 subalterno 47 - via Varesina n. 31-37-41 – piano 2,3 – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 3 – consistenza vani 3 - rendita euro 441,57. Coerenze con riferimento all'atto di provenienza: -dei vani a piano secondo: a levante muro comune divisorio con il locale n. 95, a mezzodi a muro comune divisorio la scala comune, a ponente proprietà di terzi, a tramontana la via Varesina; -del locale ripostiglio: a levante a muro comune divisorio il ripostiglio al n. 118, a mezzogiorno la scala comune, a ponente proprietà di terzi, a tramontana la via Varesina. Accessi carrai: si hanno dalla via Varesina n. 37. Alla porzione immobiliare oggetto di vendita compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, pari a millesimi 27 , con le eccezioni e le limitazioni di cui ai patti speciali contenuti nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giorgio Miserocchi di Como in data 21.03.1980 n. 41407/3472 di rep. (trascritto a Como il 15.04.1980 nn. 5623/4639). E' precisato che nella planimetria allegata al sopra citato atto notaio Giorgio Miserocchi di Como del 21.03.1980 n. 41407/3472 di rep. le porzioni in oggetto sono individuate con colorazione "ROSSA con punteggiatura BLU" e contraddistinte con i numeri 92-96 i vani d'abitazione, con il n. 119 il ripostiglio al piano sottotetto, con il n. 86 il servizio comune, mentre le parti comuni visibili sono colorate in "GIALLO"; precisandosi però che i servizi (piccole latrine) ubicati nei corridoi di ciascun piano (primo e secondo) sono comuni alle unità immobiliari di essi, ad eccezione di quelle che hanno servizio proprio. E' fatto richiamo all'atto notaio Giorgio Miserocchi di Como 14.07.1999 n. 97419/14937 di rep. (trascritto a Como il 28.07.1999 nn. 16442/11057) e ai patti speciali ivi richiamati. Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto. Considerata la natura dell'atto di provenienza, sono intervenuti in atto anche i donanti [REDACTED] i quali, congiuntamente al venditore [REDACTED] hanno garantito la parte acquirente per ogni caso di evizione o di pretesa da parte dei futuri eventuali legittimari lesi nei loro confronti all'aprirsi della successione dei donanti.

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

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

PROVENIENZA a [REDACTED] (titolare dal ventennio): DONAZIONE portata dall'atto 14.07.1999 n. 97419 di rep. a rogito notaio Giorgio Miserocchi di Como (trascritto a Como il 28.07.1999 nn. 16442/11057) con cui [REDACTED], hanno donato al proprio figlio [REDACTED] che ha accettato, la proprietà dell'immobile in Comune di COMO, sezione censuaria Borghi, nell'edificio in via Varesina n. 31-37-41-43, costituito da due corpi di fabbrica ed area a cortile interna, il tutto con accessi carrai dalla via Varesina n. 37, le seguenti porzioni denominate "LOTTO P" e precisamente: unità immobiliare costituita da due vani ad uso abitazione al piano secondo con annesso un vano di ripostiglio a piano sottotetto (con annesso altresì un servizio in comune con altri al piano secondo); unità immobiliare non ancora censita nel Catasto Fabbricati e per la stessa è stata presentata ai competenti uffici la denuncia di accatastamento 25.01.1980 n. 314/24. Coerenze: -dei vani a piano secondo: a levante muro comune divisorio con il locale n. 95, a mezzodi a muro comune divisorio la scala comune, a ponente proprietà di terzi, a tramontana la via Varesina; -del locale ripostiglio: a levante a muro comune divisorio il ripostiglio al n. 118, a mezzogiorno la scala comune, a ponente proprietà di terzi, a tramontana la via Varesina. Con la proporzionale quota di comproprietà pari a 27/1000 sugli enti comuni condominiali da considerarsi tali ai sensi dell'articolo 1117 e segg. C.C. con le eccezioni e le limitazioni di cui ai patti speciali contenuti nell'atto in data 21.03.1980 in autentica notaio Giorgio Miserocchi al n. 41407/3472 di rep. (trascritto a Como il 15.04.1980 nn. 5623/4639). E' precisato che nella planimetria che trovasi allegata al detto atto le porzioni donate sono individuate con colorazione ROSSA con punteggiatura BLU e contraddistinte con i nn. 92-96 i vani d'abitazione, con il n. 119 il ripostiglio al piano sottotetto, con il n. 86 il servizio comune mentre le parti comuni visibili sono colorate in GIALLO, precisandosi però che i servizi (piccole latrine) ubicati nei corridoi di ciascun piano (primo e secondo) sono comuni alle unità immobiliari di essi, ad eccezione di quelle che hanno servizio proprio. Bene libero in atto. ATTO DI RETTIFICA 10.01.2005 n. 103177/18402 di rep. a rogito notaio Giorgio Miserocchi di Como con cui i signori [REDACTED] con riferimento all'atto 14.07.1999 n. 97419 di rep. a rogito notaio Giorgio Miserocchi di Como (trascritto a Como il 28.07.1999 nn. 16442/11057) precisano che è stata erroneamente indicata "sezione censuaria BORGHI" anziché "sezione censuaria REBBIO" e per tale ragione rettificano il detto atto; atto con il quale è stata acquistata l'unità immobiliare identificata con la scheda 314/24 del 25.01.1980. L'atto di rettifica è stato trascritto a Como il 28.01.2005 nn. 2808/1809 indicando nella "Sezione B – Immobili" Catasto Fabbricati – Comune di COMO – sezione urbana REB – foglio 3, particella 5 subalterno 47 (via Varesina – piano 2,3 – Lotto P - categoria A/4 – vani 3) e nella "Sezione D – ulteriori informazioni" che l'immobile è attualmente censito nel Catasto Fabbricati e nell'atto oggetto di rettifica non risultava censito ed era identificato con scheda n. 314/24 del 15.02.1980.

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

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

DIA N. **11148/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento igienico sanitario, presentata il 16/06/2004 con il n. 28534 prot. di protocollo, agibilità del 02/05/2007 con il n. 10742/97 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 6 del 05.02.2018 - Variante - BURL n. 14 del 04.04.2018., l'immobile ricade in zona CT2 - centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (art. 41).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 CT2 – Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I e A. Non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia spettivamente ex lett. b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi.. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione. E' consentito l'ampliamento del 10% una tantum del volume esistente, calcolato vuoto per pieno in base al precedente art. 8.1.2, sino ad un massimo di 150 mc. Quest'ultima modalità di calcolo del volume (vuoto per pieno) dovrà essere adottata anche in fase di verifica del volume del nuovo organismo edilizio. L'ampliamento volumetrico potrà essere realizzato anche non in continuità con l'edificato esistente purchè si dimostri, mediante apposita documentazione grafica, che il nuovo corpo di fabbrica risulti correttamente inserito nel paesaggio e non interferisca con gli aspetti percettivi del complesso storico. Fatto salvo quanto previsto dall'art.56.2.2 delle presenti Disposizioni Attuative, tale intervento va subordinato al parere della Commissione comunale del paesaggio in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti, indipendentemente dalla soglia di rilevanza. Considerato che il sistema delle coperture dei nuclei storici è un elemento percepibile e apprezzabile dai rilievi orografici di corona all'edificato, nel caso di recupero di sottotetto ai sensi della Lr. 2/2005 o in caso di ampliamento che comporti modifica della copertura esistente, gli interventi devono prevedere il mantenimento delle linee di pendenza delle falde e dell'andamento delle coperture; pertanto l'eventuale edificazione delle altezze di colmo e di gronda è consentita unicamente mediante la traslazione rigida delle stesse e nel limite di quanto necessario per conseguire i requisiti di legge. Gli interventi dovranno comunque garantire la salvaguardia dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche, ivi comprese quelle relative ai materiali utilizzati, secondo le tradizionali tecniche costruttive che connotano l'ambito storico di riferimento.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: catasto)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto presente ma alla data del sopralluogo si rileva che manca la caldaia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento nuova caldaia.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova caldaia: €1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a impianto gas riscaldamento - cucina.

Da verificare gli allacciamenti gas caldaia (attualmente non presente) e fuochi cucina.

BENI IN COMO VIA VARESINA 31-37-41

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COMO via Varesina 31-37-41, della superficie commerciale di **51,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'interno di fabbricato di vecchia data costituito da due corpi di fabbrica e piccola area cortilizia interna comune, porzione di fabbricato denominata "Lotto P":

- appartamento al P2 con soggiorno-cucina, disimpegno, bagno (cieco), camera; accesso tramite androne comune direttamente da via Varesina, vano scala comune;

- ripostiglio al rustico al P3 (sottotetto) con altezze interne 2,10/0,35 con accesso tramite scala in legno e botola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 31-37-41, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini a partire da nord in senso orario: - abitazione P2: affaccio su via varesina, altra unità, enti comuni (vano scala), affaccio su altra proprietà; - ripostiglio P3 (sottotetto): prospetto su via Varesina, altra proprietà, ente comune, prospetto su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 31-37-41 piano, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Brunate, Capiago intimiano, Casnate con Bernate, Cavallasca, Cernobbio, Grandate, Lipomo, Maslianico, Montano lucino, San Fermo della Battaglia, Senna Comasco, Tavernerio, Torno;

il comune di Como confina con la Svizzera.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km. circa

nella media 

ferrovia distante 2 km. circa

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (fabbricato condominiale):

Strutture verticali: muratura portante, condizioni sufficiente;

Strutture orizzontali: solai misti (probabile presenza di solai in legno coperti da controsoffitti), condizioni accettabili;

Capertura: a falde in legno con manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliesi - lattoneria in lamiera, condizioni scarse in quanto ci sono delle infiltrazioni;

Facciate: intonaco civile tinteggiato sulla via Varesina, solo intonaco quelle verso il cortile interno condizioni sufficienti-scarse;

Componenti edilizie e costruttive (appartamento):

Infissi esterni: ante a battente in pvc con vetrocamera; protezione persiane in legno: condizioni scarse (difficoltà di chiusura delle ante, in particolare quella del soggiorno-cucina)

Infissi interni: porte in legno tamburato a battente, condizioni accettabili;

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica chiara di forma quadrata in tutti i locali; bagno con rivestimento in ceramica H mt. 2,00 circa, parete cucina rivestimento in ceramica H m. 1,60 circa: condizioni sufficienti;

Porta di ingresso: legno.

Impianti:

Citofonico: presente solo audio;

Gas: allacciamento fuochi cucina alla rete gas metano, con tubazioni esterne (da verificare il rispetto delle nuove normative);

Termico: presenti tubazioni impianto di riscaldamento a gas metano **ma non c'è la caldaia (presenza di boiler elettrico per acqua calda)**;

Corpi scaldanti: termosifoni in acciaio presenti ma non allacciati;

Elettrico: sottotraccia, condizioni sufficienti;

Antenna TV: centralizzata da verificare;

Idrico: sottotraccia, apparecchi alimentati: lavello cucina; doccia, lavabo, wc, attacchi lavatrice in cucina con tubo di scarico a vista, condizioni accettabili;

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale;

Pertinenze: ripostiglio sottotetto con accesso da scala in legno tramite botola; finiture al rustico con pavimentazione in cemento, struttura del tetto in legno e manto di copertura in tegole in cotto (marsigliesi) a vista; condizioni precarie in quanto sono presenti infiltrazioni in più punti.

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
appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
ripostiglio (sottotetto)	26,00	x	15 %	=	3,90
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>51,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Badone 1

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.354,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 1.286,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Camerlata-Rebbio

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 1.288,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 55.100,00 pari a 1.224,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Tiziano 6

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.362,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 75.050,00 pari a 1.293,97 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 1000/1400;

Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anno 1975 €/mq. 1200;

n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1224/1293

eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

**TABELLA MCA**

**1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)**

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject Mappale 5 sub. 47
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	65.000,00	58.000,00	79.000,00	?
sconto 5%	61.750,00	55.100,00	75.050,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	48,00	45,00	58,00	52,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	1
Livello piano LIV (n)	3	0	2	2
Ubicazione UBI (n)	2	2	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	2	2	2	1
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	0	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

**2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO**

**2.1 INDICI TIPOLOGICI**

BAL/SUP	0,35
SUE/SUP	0,05

**2.2 INDICI MERCANTILI**

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30

Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00
- vetusta media (anni)	24
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	24
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,1
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	20.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	25.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-51,46	-45,92	-62,54
euro/mq	1.286,46	1.224,44	1.293,97
p(SUP) (euro/mq)	1.224,44	1.224,44	1.224,44
p(SUE) (euro/mq)	61,22	61,22	61,22
p(BAL) (euro/mq)	367,33	367,33	367,33
p(SER) (euro/n)	320,00	320,00	320,00
p(IMP) (euro/n)	400,00	400,00	400,00
p(LIV) (euro/n)	5.613,64	5.510,00	7.505,00
p(UBI) (euro/n)	3.087,50	2.755,00	3.752,50
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	61.750,00	55.100,00	75.050,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	4.897,78	8.571,11	-7.346,67
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (n)	-400,00	-400,00	-400,00
LIV (n)	-5.613,64	11.020,00	0,00
UBI (n)	-3.087,50	-2.755,00	0,00
STM (n)	-2.000,00	-12.000,00	-12.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	0,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	55.546,64	59.536,11	55.303,33

Vmax: 59.536,11 euro

Vmin: 55.303,33 euro

**5. RECONCILIATION E STIMA**

<b>Stima Unità S =</b>	<b>56.795,36 euro</b>
D% (< 10%) =	7,65%
pari a €/mq.	1.092,22 di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

OMI (2/2023): abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale €/mq. 1000/1400;

Borsino di Como e Provincia (ed. 2024): abitazioni anno 1975 €/mq. 1200;

**n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 1224/1293**

eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2023, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2024

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	51,90	0,00	57.000,00	57.000,00

	57.000,00 €	57.000,00 €
--	-------------	-------------

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	€. 5.700,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.800,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.500,00

**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:	€. 7.425,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 75,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00

data 07/11/2024

il tecnico incaricato  
Marco Frigerio