



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dott. Emiliano Blini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. 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 21/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALBAVILLA via Magenta 10, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **118,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di corte cielo-terra (PT-P1) costituita rispetto alla scheda catastale (unico documento ufficiale) attualmente presente in catasto come segue: PT con ingresso, disimpegno, vano caldaia, bagno e camera, scala interna di collegamento al P1 con disimpegno, camera, camera collegata con la cucina con altro piccolo vano, balcone con affaccio sulla corte. Si rileva che è presente anche un vano scala comune che permette l'accesso ai vari piani. (In fase di sopralluogo si rileva che i vani sono utilizzati come segue: PT con ingresso, disimpegno, bagno, vano di passaggio con caldaia, cucina; scala interna di collegamento al P1 con disimpegno, camera, camera collegata direttamente con altra camera con altro vano/ripostiglio sul retro, balcone con affaccio sulla corte).

Non presente sulla scheda (unico documento ufficiale) ma rilevato in fase di sopralluogo: scala a scomparsa al P1 che porta al piano sottotetto con n. 2 vani accessibili ma non abitabili con presenza di finestre e lucernari (possibilità di accesso al piano sottotetto anche direttamente dalla scala comune). Non viene considerato come superficie e pertanto non valorizzato.

Possibilità di un posto auto all'interno della corte antistante la porzione di proprietà per accordi taciti con gli altri proprietari all'interno della corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: in corpo procedendo da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.015,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.913,18
Data della valutazione:	08/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
oltre alla moglie: *** DATO OSCURATO ***
ed ai tre figli: *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 19.07.2023 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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 26/07/2007 a firma di Gianfranco Manfredi ai nn. 13524/9864 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritto il 04.08.2007 al n. 30724/6609.
Importo ipoteca: 244.760,00.
Importo capitale: 122.380,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 5716 di repertorio, trascritta il 14/02/2023 a COMO ai nn. 3882/2729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 19.07.2023 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di Gianfranco Manfredi ai nn. 13523/9863 di repertorio, trascritto il 04/08/2007 a Como ai nn. 3072318662.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato da cielo a terra edificata sul terreno al mapp. 545 di mq. 25 costituita da alloggio su due piani composto da due locali, servizi e ingresso al piano terra; due locali, cucina e balcone al primo piano; il tutto collegato sia da scala interna che con accesso da vano scala comune, censito al Catasto Fabbricati fg.17 (reale) con: mapp.545/701 – PT,1 – A/2 – cl.3 – v.5,5 .

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €105.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- TRA.1184/1117 (22.2.58) Atto in data 9.2.58 rep.464/127 Notaio Furio Giazzi di Erba con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] immobili siti in ALBAVILLA Sez.VILL'ALBESE e precisamente: .porzioni di fabbricato distinte al Cessato Catasto Fabbricati con: mapp.545/1 – P2 – v.3 mapp.545/2 – P2 – v.2 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- TRA.543/507 (15.1.63) Successione di [REDACTED] denuncia nr.89 vol.107 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per la proprietà e di [REDACTED] per l'usufrutto parziale. Vengono denunciati, per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in ALBAVILLA Sez.VILL'ALBESE Via Magenta nr.43 e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con: mapp.545/1 – PT – A/4 – cl.1 – v.1 mapp.545/2 – PT,1 – A/4 – cl.1 – v.3,5 mapp.545/3 – PT,1 – A/4 – cl.1 – v.2 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico delle eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

- TRA.2369/2005 (3.3.71) Atto in data 4.2.71 rep.31459/6537 Notaio Furio Giazzi di Erba con il quale [REDACTED] cede a [REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà gravata da usufrutto parziale a favore di [REDACTED] relativamente a immobili siti in ALBAVILLA Sez.VILL'ALBESE Via Magenta nr.43 e precisamente: .casa ad uso civile abitazione censita al Catasto Fabbricati con: mapp.545/1 – PT – A/4 – cl.1 – v.1 mapp.545/2 – PT,1 – A/4 – cl.1 – v.3,5 mapp.545/3 – PT,1 – A/4 – cl.1 – v.2 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Porzione di corte antecedente 01.09.1967.

In seguito all'accesso agli atti sono state trovate solo n. 2 autorizzazioni per manutenzione straordinaria al manto di copertura e manutenzioni interne (non sono state trovate tavole grafiche allegate alle richieste di manutenzione) .

Per quanto riguarda le difformità rilevate il tecnico comunale *** DATO OSCURATO *** ritiene possibile una Sanatoria ma risulta difficilmente quantificabile la corretta oblazione in questa fase. Pertanto la cifra indicata per l'oblazione è indicativa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. **4360/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria al manto di copertura., presentata il 21/10/1988 con il n. 4360 di protocollo, rilasciata il 29/03/1989 con il n. 430/91 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato mappale 545.

Opere di manutenzione N. **2148**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di revisione del tetto - intonaco civile facciata verso il cortile - rifacimento parte di pavimenti interni - rifacimento intonaci interni al PT, presentata il 12/10/1971 con il n. 2148 di protocollo, rilasciata il 13/10/1971 con il n. 2148 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 05.01.2019 - Pubblicato sul B.U.,R.L. il 20.03.2019 n. 3, l'immobile ricade in zona NAF - G3 : nuclei di antica formazione - ristrutturazione con vincolo di cortina (vedi allegati).. Norme tecniche di attuazione ed indici: (vedi allegato).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale del 05.01.2019 n. 3 - pubblicato sul BURL il 20.03.2019 n. 12.

L'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di Antica Formazione - G3: ristrutturazione con vincolo di cortina.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 - NTA (vedi allegato). Tutto il territorio comunale è soggetto a Vincolo Paesaggistico D.M. del 29..04.1971.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rilevate rispetto alla scheda catastale (unico documento ufficiale acquisito): presenza finestra disimpegno bagno/caldaia al PT; piccole difformità interne; presenza di due vani sottotetto accessibili sia con scala retrattile dal P1 che dal vano scala comune; diverse destinazioni d'uso dei locali PT-P1. (normativa di riferimento: PGT)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria - oblazione: €1.516,00
- spese tecniche: €2.500,00
- diritti di segreteria: €60,00
- Segnalazione Certificata Agibilità (in seguito alla Sanatoria): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rilevate rispetto alla scheda catastale (unico documento ufficiale acquisito): presenza finestra disimpegno bagno/caldaia al PT; piccole difformità interne; presenza di due vani sottotetto accessibili sia con scala retrattile dal P1 che dal vano scala comune; diverse destinazioni d'uso dei locali al PT-P1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale in seguito alla Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda: €500,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi - in seguito alla sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: atto di provenienza)
L'immobile risulta **conforme**.

In fase di sopralluogo si rileva l'uso diverso di alcuni locali PT-P1e la presenza del piano sottotetto non presente sulla scheda.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutti gli impianti sono da adeguare alle nuove normative e da certificare (normativa di riferimento: normativa vigente con riferimento al DM n. 37/08.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianti: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

BENI IN ALBAVILLA VIA MAGENTA 10, FRAZIONE VILL'ALBESE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBAVILLA via Magenta 10, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **118,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di corte cielo-terra (PT-P1) costituita rispetto alla scheda catastale (unico documento ufficiale) attualmente presente in catasto come segue: PT con ingresso, disimpegno, vano caldaia, bagno e camera, scala interna di collegamento al P1 con disimpegno, camera, camera collegata con la cucina con altro piccolo vano, balcone con affaccio sulla corte. Si rileva che è presente anche un vano scala comune che permette l'accesso ai vari piani. (In fase di sopralluogo si rileva che i vani sono utilizzati come segue: PT con ingresso, disimpegno, bagno, vano di passaggio con caldaia, cucina; scala interna di collegamento al P1 con disimpegno, camera, camera collegata direttamente con altra camera con altro vano/ripostiglio sul retro, balcone con affaccio sulla corte).

Non presente sulla scheda (unico documento ufficiale) ma rilevato in fase di sopralluogo: scala a scomparsa al P1 che porta al piano sottotetto con n. 2 vani accessibili ma non abitabili con presenza di finestre e lucernari (possibilità di accesso al piano sottotetto anche direttamente dalla scala comune). Non viene considerato come superficie e pertanto non valorizzato.

Possibilità di un posto auto all'interno della corte antistante la porzione di proprietà per accordi taciti

con gli altri proprietari all'interno della corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 545 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VII, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: in corpo procedendo da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Orsenigo, Erba, Monguzzo, Faggeto Lario). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante distante 4 km. circa - Erba	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante distante 14 km. circa - SS36 Milano-Lecco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante meno di 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ST * DATO OSCURATO *** RUTTURALI (porzione di edificio in corte)**

Strutture verticali: muratura portante; tavolati interni in forati

Strutture orizzontali: solai intermedi misti (legno-latero cemento) - Condizioni sufficienti

Copertura: a falde in legno con manto di copertura in tegole in cotto (condizioni discrete); lattoneria in rame - Condizioni sufficienti

Facciate: intonaco civile tinteggiato - Condizioni accettabili

Vano scala comune: gradini in pietra/legno con parapetto-corrimano-soletta in legno (PT-P1) - gradini in legno con parapetto-corrimano-soletta in legno (P1-P2) - Condizioni accettabili

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE (abitazione):

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo; protezione persiane in legno - Condizioni accettabili

Controsoffitti: presenza di probabili controsoffitti in camera (cucina) al PT e cucina (camera) al P1 - condizioni accettabili;

Infissi interni: porte in legno e vetro - Condizioni accettabili

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica zona giorno e zona notte; cucina pavimento in ceramica. Bagno pavimento in ceramica. Scala interna in legno con parapetto e corrimano in legno. Balcone pavimentazione in klinker, parapetto in ferro disegno semplice - Condizioni generali accettabili

Porta di ingresso: porta in legno e vetro - Condizioni sufficienti

IMPIANTI

Citofonico: presenza di campanello.

Cucina: allacciamento fuochi cucina alla rete gas con tubazioni esterne; presenza di forno e frigorifero - condizioni accettabili

Termico: impianto di riscaldamento parzialmente funzionante (bagno PT e camere P1); corpi riscaldanti in ghisa; (attualmente usano un stufa a legna posta al PT) - caldaietta a gas interna per l'acqua calda: impianto da adeguare alle normative vigenti

Elettrico: sottotraccia datato- da adeguare alle nuove normative

Telefonico: assente

Antenna TV: assente

Idrico: sottotraccia datato - cucina PT con lavello; bagno PT con lavabo-vasca-wc-bidet; lavatrice al PT vano caldaia: impianto da adeguare alle normative vigenti

Fognatura: allacciamento a collettore fognario comunale

CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
P1 - abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
P1 - balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	123,00				118,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: luminoso trilocale su due livelli abitativi con balcone e vista panoramica: ampio soggiorno, cucina, 2 camere, bagno.

Indirizzo: via ai Monti - Albavilla

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 694,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 659,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale posto al piano rialzato con ingresso, soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, n. 2 camere, balcone, bagno

Indirizzo: via spallino - Albavilla

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 57.000,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: porzione di casa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto di servizio.

Indirizzo: Albese con Cassano

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 781,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 742,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo: monoparametrico in base al prezzo minimo medio considerando:

- OMI (2/2022): abitazioni di tipo economico - normale €/mq. 850/1250;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2023): abitazioni usate €/mq. 630/1210;
- n. 3 comparazioni immobiliari simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it) €/mq. 659/742;
- aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile

rilevate in fase di sopralluogo (tipologia edilizia - manutenzione).

Considerata l'ubicazione del cespite in posizione centrale, comoda ai servizi primari, il taglio commerciale dell'unità abitativa, il grado di finiture interne-esterne scarse e l'andamento del mercato immobiliare stabile ma con piccoli segnali di ripresa, è possibile presupporre per il cespite in esame un grado di commerciabilità limitato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,10 x 715,00 = **84.441,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.441,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.441,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio considerando i valori minimi:

- OMI (2/2022): abitazioni di tipo economico - normale €/mq. 850/1250;
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2023): abitazioni usate €/mq. 630/1210;
- n. 3 comparazioni immobiliari simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it) €/mq. 659/742;
- aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile rilevate in fase di sopralluogo (tipologia edilizia - manutenzione).

Considerata l'ubicazione del cespite in posizione centrale, comoda ai servizi primari, il taglio commerciale dell'unità abitativa, il grado di finiture interne-esterne scarse e l'andamento del mercato immobiliare stabile ma con piccoli segnali di ripresa, è possibile presupporre per il cespite in esame un grado di commerciabilità limitato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Albavilla, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI 2/2022, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2023

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	118,10	0,00	84.441,50	84.441,50
				84.441,50 €	84.441,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.426,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.015,50**

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: **€ 11.102,33**

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: **€ 62.913,18**

data 08/09/2023

il tecnico incaricato
Arch. Marco Frigerio