
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

DIANA SPV SRL
CONTRO
ESECUTATO

N. GEN. REP. 000112/24

GIUDICE DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

VISURISTA: STUDIO NETTI S.N.C.

CUSTODE: AVV NATALIA CATTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. MARIELENA SGROI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1473
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. SGRMLN69H67C933W - P.Iva02246690131

con studio in Lambrugo (Como) VIA CESARE BATTISTI N. 19
telefono: 031 3590232
cellulare: 338 7128010
email: studiosgroi@libero.it

**BENI IN COMO (COMO) – FRAZIONE SAGNINO-VIA CRISTOFORO SOLARI, N°2
APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO CON ACCESSO DA VIABILITA'
PUBBLICA E RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DA CORTE INTERNA**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terreno di un immobile appartenente ad un edificio di impianto storico con accesso diretto da via Cristoforo Solari, n° 2 in Comune di Como – frazione Sagnino e ripostiglio con accesso da corte interna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La presente perizia di stima interessa un appartamento sito in un immobile appartenente ad un edificio di impianto storico ed in particolare alla cortina edilizia che si affaccia lungo via Cristoforo Solari da cui, attraverso una porta, avviene l'accesso diretto all'appartamento. L'accesso al ripostiglio avviene esclusivamente dall'adiacente corte interna.

L'accesso viario all'immobile, sito nella frazione di Sagnino del Comune di Como, come anzidetto avviene dalla via Cristoforo Solari ed in precedenza dalla via Pio XI; quest'ultima è una diramazione di via Bellinzona.

La via Bellinzona rappresenta l'asse viabilistico principale che conduce alla dogana ed al confine con la Confederazione Elvetica e su cui si innesta l'uscita di Monte Olimpino dell'Autostrada dei Laghi.

L'appartamento come anzidetto appartiene ad un compendio di impianto storico con accesso diretto dalla viabilità comunale, mentre la restante porzione dell'immobile, non costituitosi in condominio (come da dichiarazione rilasciata dall'esecutato al custode), ha accesso dalla corte interna.

Il contesto è privo di spazi per la sosta, tuttavia proseguendo lungo via Pio XI, poi via Giordano Bruno, è possibile trovare alcuni spazi, lungo la strada, che vengono di fatto utilizzati come parcheggi sterrati.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale esclusivamente nelle immediate vicinanze dell'immobile; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: in prevalenza residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero. La visione e rilievo dell'immobile esterna è stata effettuata in sede di primo accesso in data 17.06.2024 in presenza del custode, mentre successivamente in data 02.10.2024 è stato visionato l'immobile sia internamente che esternamente. L'immobile, che in un primo tempo sembrava gravato di contratto di affitto verso terzi è risultato esserne privo, come da dichiarazione resa dall'esecutato al momento della consegna delle chiavi al custode giudiziario. L'immobile risulta pertanto essere libero da vincoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Netti S.n.c., nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

Attuale identificazione catastale degli immobili :
aggiornamento catastale alla data del 23.08.2024

Catasto Fabbricati - Comune di **COMO** – sezione urbana **MOL** – foglio **4**
particella 422 subalterno 704 – via Cristoforo Solari n. 2 – piano T – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 2 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 97 (totale escluse aree scoperte mq. 97) - rendita euro 488,05

Intestazione catastale :

*****DATO OSCURATO*****, nato in *****DATO OSCURATO***** il

*****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO***** – proprietà 1/1

Confronto con certificazione notaio ***DATO OSCURATO***** con sede in *****DATO OSCURATO***** in data 15.04.2024** : dati catastali ancora attuali.

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti; nella nota di trascrizione è precisato che l'immobile di cui al subalterno 704, per mero refuso di digitazione, è indicato in atto di pignoramento con subalterno 404.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Netti S.n.C., nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

4.2.1. Iscrizioni:

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

aggiornamento ipotecario alla data del 23.08.2024

Confronto con certificazione notaio ***DATO OSCURATO***** con sede in *****DATO OSCURATO***** in data 15.04.2024:** formalità pregiudizievoli congruenti

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 31.07.2012 nn. 19063/2913

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** capitale euro 65.000,00 totale euro 110.500,00 – durata 7 anni

a favore di *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO*****, a carico *****DATO OSCURATO*****, nato in *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO*****

diritto proprietà quota 1/1

bene Catasto Fabbricati - **Comune di COMO, sez. urb. MOL, fg. 4 - particella 422 sub. 704**

dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 27.07.2012 n. 2840/2103 di rep. notaio *****DATO OSCURATO***** di *****DATO OSCURATO*****

Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 05.10.2015 nn. 22290/3672

derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** capitale euro 9.746,00 - totale euro 15.000,00

a favore di *****DATO OSCURATO*****, *****DATO OSCURATO*****, *****DATO OSCURATO*****, a carico di *****DATO OSCURATO*****, nato in *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO***** diritto proprietà quota 1/1

bene Catasto Fabbricati - **Comune di COMO, sez. urb. MOL, fg. 4 - particella 422 sub. 704**

dati relativi al titolo: atto giudiziario Tribunale di Como 15.06.2015 n. 4028/2015.

Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 21.11.2017 nn. 30063/4975

derivante da **DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 11.327,51 - totale euro 15.784,88**
a favore di *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO*****.
a carico di *****DATO OSCURATO*****, nato in *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO*****

diritto proprietà quota 1/1

beni: è compreso Catasto Fabbricati - **Comune di COMO, sez. urb. MOL, fg. 4 - particella 422 sub. 704**

oltre a beni di soggetto estraneo alla procedura

dati relativi al titolo: atto giudiziario Tribunale di Como 14.09.2017 n. 1822.

Annotazioni a margine: nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 12.04.2024 nn. 10373/7932
a favore di *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO*****
a carico di *****DATO OSCURATO*****, nato in *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, c.f. *****DATO OSCURATO***** diritto proprietà quota 1/1
bene Catasto Fabbricati - **Comune di COMO, sez. urb. MOL, fg. 4 - particella 422 sub. 704**
dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficio Giudiziario Tribunale di Como not. 02.03.2024 n. 942.

4.1.1. Annotazioni a margine: nessuna Altre trascrizioni:

4.1.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non risultano essere state depositate agli atti del Comune pratiche edilizie.

Trattandosi di un immobile appartenente ad un vecchio impianto di centro storico lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. n° 380/2001, trova riferimento nella rappresentazione dell'immobile riportata nella scheda catastale.

Dal rilievo effettuato in data 02.10.2024 si evincono le seguenti diversità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale:

- Modifiche minori dei tavolati interni

Le opere sopra descritte possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di

1) Pratica per Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività - art. 37 comma 1 del D.lgs n° 380/2001 e s.m.i

- Presentazione di pratica SCIA in sanatoria da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria pari "al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione, al momento non quantificabile.

2) Presentazione pratica Scia di Agibilità art. 4 D.P.R. 380/2001

- Presentazione di pratica SCIA di agibilità da parte di professionista abilitato € 2.000,00
e certificazione impianti in relazione alla norma vigente alla data di esecuzione degli stessi

4.2.2. Conformità catastale:

A seguito del rilievo effettuato in data 02.10.2024 per le difformità sopra rilevate necessita la presentazione di una nuova scheda catastale

- Redazione n° 1 nuova scheda catastale € 400,00
- Diritti € 200,00
- Totale € 600,00**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- | | |
|--|-----|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0 |
| Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate e scadute: | € 0 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0 |
- Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali
- NOTA: Secondo la dichiarazione acquisita dal Custode in sede di consegna delle chiavi da parte dell'Esecutato il fabbricato non è un condominio, pertanto, sulla scorta di tale dato, non vi sono spese condominiali**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Netti S.n.C., nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

6.1 **Attuali proprietari:**

PROVENIENZA a *DATO OSCURATO*****

*DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Como in data 07.10.2011 n. 5933/11 cron. – n. 487/11 rep. – RGE 575/09 (trascritto a Como il 24.10.2011 ai nn. 28303/17969) con cui il Giudice dell'Esecuzione ha trasferito da ***DATO OSCURATO***, nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** a favore di ***DATO OSCURATO***, nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO***, celibe la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di COMO, sezione MOL, via Solari n. 2, e precisamente dell'appartamento posto a piano terra di 4,5 vani, censito al foglio 4, con **particella 422 sub. 704**, categoria A/3, rendita catastale euro 488,05.*

Coerenze da nord in senso orario : via Solari, proprietà di terzi, vano scala comune , proprietà di terzi.

Nel decreto sono riportati i seguenti patti:

*Assegnazione in uso esclusivo: all'appartamento in oggetto è stato assegnato a titolo di servitù l'uso ed il godimento esclusivo della porzione del cortile che resta di proprietà ai venditori; nella trascrivenda vendita è pertanto compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti parti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 codice civile e seguenti, fatta eccezione per il cortile che rimane di proprietà dei venditori i quali hanno concesso a parte acquirente il diritto di passo pedonale e carraio per l'accesso alla unità immobiliare compravenduta. Ai signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, proprietari delle unità al piano sottotetto, è riservata la proprietà del tetto di copertura e pertanto le relative spese di manutenzione saranno ripartite con il criterio previsto dall'art. 1126 C.C.*

Il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la cancellazione dei beni delle seguenti formalità pregiudizievoli :

*--ipoteca volontaria iscritta il 21.10.1996 nn. 18478/3270 **N.B.** bene cancellato con ann. restrizione beni n. 4940 del 2011*

*--ipoteca giudiziale iscritta il 08.01.2002 ai nn. 464/77 **N.B.** bene cancellato con ann. restrizione beni n. 4944 del 2011*

*--ipoteca volontaria iscritta il 09.07.2004 ai nn. 24572/4651 **N.B.** formalità annotata di cancellazione con ann. n. 4941 del 2011*

*--ipoteca legale iscritta il 12.10.2009 ai nn. 28529/6078 **N.B.** formalità annotata di cancellazione con ann. n. 4945 del 2011*

*--pignoramento trascritto il 12.01.2010 ai nn. 593/372 **N.B.** formalità annotata di cancellazione con ann. n. 4942 del 2011*

*--pignoramento trascritto il 17.05.2010 ai nn. 13152/7830 **N.B.** formalità annotata di cancellazione con ann. n. 4943 del 2011*

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA a *DATO OSCURATO***,**

COMPRAVENDITA portata dall'atto 01.07.2004 n. 1960 di rep. in autentica notaio ***DATO OSCURATO*** di ***DATO OSCURATO*** (trascritto a Como il 09.07.2004 ai nn. 24571/13563) con cui ***DATO OSCURATO*** di ***DATO OSCURATO***, con sede in ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO*** ha venduto a ***DATO OSCURATO***, nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, nubile, che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà dell'immobile in Comune di COMO, sezione Monte Olimpino, via Solari numero 2, e precisamente appartamento ad uso abitazione, al piano terra, di vani 4,5, al CF sez. MOL, fg. 4, particella 422 sub. 704, z.c. 1, cat. A/3, classe 2, sup.cat. mq. 97, r.c. 488,05.

Coerenze da nord in senso orario : via Solari, proprietà di terzi, vano scala comune , proprietà di terzi. Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per le seguenti ipoteche iscritte a Como:

- in data 08.01.2002 ai nn. 464/77 **N.B.** bene cancellato con ann. restrizione beni n. 4944 del 2011

- in data 31.05.1995 ai nn. 9774/1758 **N.B.** formalità annotata di cancellazione con ann. n. 6110 del 2004

-in data 21.10.1996 ai nn. 18478/3270 **N.B.** bene cancellato con ann. restrizione beni n. 4940 del 2011

PROVENIENZA a *DATO OSCURATO*****

COMPRAVENDITA portata dall'atto 19.02.2002 n. 137339 di rep. a rogito notaio ***DATO OSCURATO*** di ***DATO OSCURATO*** (trascritto a Como il 22.02.2002 nn. 4438/3157) con cui ***DATO OSCURATO***, nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***,

congiuntamente per l'intero, hanno venduto a

DATO OSCURATO, con sede in ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO***,

che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà dell'immobile in Comune di COMO, sezione Monte Olimpino, alla via Solari numero 2, e precisamente appartamento ad uso abitazione, al piano terra, composto di disimpegno, cucina-soggiorno, 2 camere, w.c. e ripostiglio, di vani 4,5, al CF sez. MOL, fg. 4, particella 422 sub. 704, z.c. 1, cat. A/3, classe 2, sup.cat. mq. 97, r.c. 488,05 originato da variazione del 26.07.2001 n. 169330.

Coerenze da nord in senso orario: via Solari, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi. Assegnazione in uso esclusivo: all'appartamento in oggetto è stato assegnato a titolo di servitù l'uso ed il godimento esclusivo della porzione del cortile che resta di proprietà ai venditori contraddistinta con contorno in BLU nel tipo allegato sotto "B".

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti parti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 codice civile e seguenti, fatta eccezione per il cortile che rimane di proprietà dei venditori i quali hanno concesso a parte acquirente il diritto di passo pedonale e carraio per l'accesso alla unità immobiliare compravenduta. Ai signori ***DATO OSCURATO***, proprietari delle unità al piano sottotetto, è riservata la proprietà del tetto di copertura e pertanto le relative spese di manutenzione saranno ripartite con il criterio previsto dall'art. 1126 C.C.

Bene libero in atto ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Como il 08.01.2002 nn. 464/77. **N.B.** bene cancellato con ann. restrizione beni n. 4944 del 2011

Osservazioni: per il diritto di uso esclusivo si richiama la sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione

PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non risultano depositate agli atti del Comune di Como delle pratiche edilizie.

Trattandosi di un immobile di impianto storico lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. n° 380/2001 trova riferimento nella rappresentazione dell'immobile riportata nella scheda catastale.

Descrizione **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DA VIABILITA' PUBBLICA E RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DA CORTE INTERNA VIA CRISTOFORO SOLARI, N°2**
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 degli esecutati.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'accesso all'appartamento avviene da via Cristoforo Solari da tre gradini in pietra e poi attraverso una porta in legno di colore marrone. L'accesso avviene direttamente nella zona soggiorno, con angolo cottura incassato in un vano. La finestra del locale con affaccio lungo la via pubblica ha i serramenti interni in legno bianco con doppiovetro e sistema antielusione con sbarre di colore antracite.

Il locale ha il pavimento con piastrelle di colore bianco sporco in ceramica quadrate posate in diagonale, le pareti sono in parte tinteggiate di colore bianco ed in parte di colore giallo, il soffitto è di colore bianco. La finestra che affaccia sulla parete laterale ha le persiane esterne in pvc di colore marrone di recente posa; i serramenti interni sono in legno di colore bianco con doppiovetro.

La caldaia è installata nel soggiorno e l'impianto è dotato di termosifoni. Nell'appartamento era presente il certificato di controllo fumi caldaia valido fino al 30.11.2024. Sono state rilevate all'interno del locale alcune macchie probabilmente dovute all'umidità.

Da una porta in legno e vetro si accede al corridoio di disimpegno della zona notte, nonché di accesso al bagno. La pavimentazione è uguale a quella del soggiorno, le pareti sono tinteggiate di colore giallo, il soffitto è tinteggiato di colore bianco. Le porte che consentono l'accesso ai singoli locali sono in legno colore marrone e vetro.

Come prima asserito dal corridoio si accede ad una prima camera, con il pavimento uguale al resto dell'appartamento, le pareti tinteggiate di colore giallo ed alcune porzioni in colore bianco, come il soffitto. Alle pareti sono state rilevati alcune importanti macchie, probabilmente dovute alla formazione di muffe per umidità. Il serramento interno della finestra è doppiovetro in legno di colore bianco ed è in parte scrostato, i serramenti esterni sono uguali a quelli del primo locale.

La seconda camera ha le medesime finiture della prima e presenta alcune macchie di muffa che sono maggiormente evidenti in prossimità del termosifone.

Sempre dal corridoio si giunge al locale bagno il quale ha al pavimento le piastrelle uguali alla restante parte del locale, mentre alle pareti sono rivestite da piastrelle di colore bianco lucido nella parte sommitale vi è un decoro grigio e alcune piastrelle hanno il decorato. Il soffitto è di colore bianco. Il bagno ha una luce con apertura vasistas e vetro traslucido, che dà sul ripostiglio esterno di proprietà. Il locale ha una ventola per aereazione. Anche nel locale bagno è stata riscontrata la presenza di muffa.

DESCRIZIONE DEL RIPOSTIGLIO

Da via Cristoforo Solari si accede alla corte interna dalla quale si può raggiungere il ripostiglio, delimitato da una tenda.

L'accessorio ha una pavimentazione in colore marrone con un chiusino (di cui non è stato possibile accertarne le caratteristiche). Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, con evidenti tracce di muffa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Catasto Fabbricati – intera proprietà****Catasto Fabbricati - Comune di COMO – sezione urbana MOL – foglio 4****particella 422 subalterno 704 – via Cristoforo Solari n. 2 – piano T – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 2 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 97 (totale escluse aree scoperte mq. 97) - rendita euro 488,05**

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella scheda catastale di cui alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 26.07.2001 – Pratica n. T72986 – foglio 4 particella n° 422 sub 704

Assegnazione in uso esclusivo: all'appartamento in oggetto è stato assegnato a titolo di servitù l'uso ed il godimento esclusivo della porzione del cortile che resta di proprietà ai venditori; nella trascrivenda vendita è pertanto compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti parti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 codice civile e seguenti, fatta eccezione per il cortile che rimane di proprietà dei venditori i quali hanno concesso a parte acquirente il diritto di passo pedonale e carraio per l'accesso alla unità immobiliare compravenduta. Ai signori ***DATO OSCURATO***, proprietari delle unità al piano sottotetto, è riservata la proprietà del tetto di copertura e pertanto le relative spese di manutenzione saranno ripartite con il criterio previsto dall'art. 1126

(confini ricavati DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Como in data 07.10.2011 n. 5933/11 cron. – n. 487/11 rep. – RGE 575/09 (trascritto a Como il 24.10.2011 ai nn. 28303/17969) con cui il Giudice dell'Esecuzione ha trasferito da ***DATO OSCURATO***, nata a ***DATO OSCURATO***, il ***DATO OSCURATO***,)

Coerenze da nord in senso orario : via Solari, proprietà di terzi, vano scala comune , proprietà di terzi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente approvato con deliberazione C.C. n° 54 el 03.09.2018 e pubblicato sul BURL n° 42 del 17.10.2018 l'edificio nella Tav 15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati è classificato in ambito CV1- costruito urbano da valorizzare regolamentato dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO RESIDENZIALE				
- PIANO SECONDO				
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali				
CONSISTENZA				
1) Soggiorno/cucina	mq.	36,16		
2) Disimpegno	mq.	12,44		
3) Camera	mq.	24,37		
4) Camera	mq.	20,14		
5) Bagno	mq.	5,70		
Totale	mq.	98,81		
	Sup. reale lorda	98,81	0,97	95,84
La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di appartamento posto al piano terra in immobile senza ascensore, si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 98,81 x 0,97 = 95,84 mq. equivalenti				
	Sup.reale lorda	98,81		95,84

Accessori e Pertinenze:

A.1 Ripostiglio: ripostiglio accesso al ripostiglio avviene dal cortile comune e confina per una parete con il bagno dell'appartamento.

ripostiglio

SUPERFICIE E VALORIZZAZIONE

Il ripostiglio sviluppa una superficie complessiva di 4,84 mq.
La valorizzazione del ripostiglio a corpo è pari ad € 2.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERI DI STIMA

INDAGINI SVOLTE

L'immobile è stato visionato internamente ed esternamente in data 02.10.2024 alla presenza del custode a cui l'esecutato aveva consegnato le chiavi. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile. Il rilievo è stato confrontato con la scheda catastale, non essendo stata depositata alcuna pratica agli atti del comune, considerando quest'ultima stato legittimo dell'immobile, trattandosi di edificio di impianto storico, nonché con la medesima in relazione alla conformità catastale.

Dal confronto sono emerse delle differenze evidenziate nell'apposita sezione.

Dall'accesso agli atti effettuato al Comune di Como non risultano depositate pratiche agli atti del comune. Si sono inoltre effettuate le verifiche all'Ufficio del Territorio di Como per reperire la scheda catastale.

CRITERI DI STIMA

In sede di sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi la cui consistenza è stata resa su supporto informatico e confrontata con la rappresentazione riportata nella scheda catastale. Inoltre sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture degli stessi.

I dati relativi alle superfici si riferiscono al rilievo strumentale effettuato in loco confrontato la scheda catastale.

Le misure delle superfici di ciascun vano sono state ragguagliate attraverso coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e della destinazione dei vani, ottenendo superfici " equivalenti".

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dell'utilizzo effettuato dei locali.

La stima è formulata con il criterio del confronto, sulla base dei valori medi di mercato correnti e riferibili ad immobili aventi le medesime caratteristiche, con ubicazione simile, in relazione alle principali infrastrutture e urbanizzazioni esistenti.

In particolare si è tenuto conto della tipologia, della qualità architettonica degli interventi di manutenzione straordinaria consistenti principalmente nella sostituzione degli infissi, rifacimento delle pavimentazioni e doppi vetri, e di contro, della presenza di macchie di muffa nei locali

Il valore attribuito alle superfici, è stato determinato in base alle seguenti considerazioni: la richiesta di mercato e l'ubicazione dell'immobile.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'unità destinata ad abitazione è stato determinato in base al valore iniziale degli appartamenti nuovi o integralmente ristrutturati in comune di Como – frazione Sagnino– via Bellinzona, che evidenzia un valore pari ad €/mq. 2.300,00 nell'interrogazione della banca dati delle "Quotazione Media Immobiliari di Como" e pari a circa €/mq. 2.400,00 considerando le compravendite nel 2023 della zona secondo la banca dati dell'"Agenzia delle entrate".

Si può considerare quindi un valore medio a €/mq. 2.350,00

Si sono poi applicati i coefficienti di seguito indicati:

Età dell'edificio (data di riferimento di edificazione dell'edificio di impianto storico) fascia oltre i 60 anni – edificio medio – stato buono: coefficiente correttivo pari a 0,60. Per la presenza di muffe diffuse si è applicato un coefficiente riduttivo 0,90

Il prezzo di vendita è pari a €/mq. $2.350,00 \times 0,60 \times 0,90 =$ €/mq. 1.269,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Como, Ufficio Tecnico Comune di Como,
 Quotazioni medie immobiliari per Como Sagnino- Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
UNITA' IMMOBILIARE			
Criteri di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
CONSISTENZA			
PIANO TERRA			
1) Soggiorno/cucina	mq. 36,16		
2) Disimpegno	mq. 12,44		
3) Camera	mq. 24,37		
4) Camera	mq. 20,14		
5) Bagno	mq. 5,70		
Totale	mq. 98,81		
La superficie totale è stata raggugliata con un coefficiente correttivo pari a 0,97 in quanto trattasi di appartamento posto al piano terra in immobile senza ascensore, si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 98,81 x 0,97 = 95,84 mq. equivalenti			
	95,84	€ 1.269,00	€ 121.620,96
TOTALE			
	95,84		€ 121.620,96

- Valore corpo: **€ 121.620,96**
 - Valore accessori
 - Ripostiglio **€ 2.000,00**

- Valore complessivo intero: **€123.620,96**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€123.620,96**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e ripostiglio con accesso da corte comune	98,81	appartamento € 121.620,96 autorimessa € 2.000,00	€ 123.620,96
		4,84		
		Totale	€ 123.620,96	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 18.543,14

Stima di costi e spese da sostenersi da parte del futuro acquirente alla data della redazione della presente perizia di stima

Regolarizzazione Edilizie e Costi da Sostenere

Pratica per Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività - art. 37 comma 1 del D.lgs n° 380/2001 e s.m.i

- Presentazione di pratica SCIA in sanatoria da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria pari "al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione che gestisce il vincolo, al momento non quantificabile.

Presentazione pratica Scia di Agibilità art. 4 D.P.R. 380/2001

- Presentazione di pratica SCIA di agibilità da parte di professionista abilitato e certificazione impianti in relazione alla norma vigente alla data di esecuzione degli stessi € 2.000,00

Regolarizzazione Situazione Catastale - Costi da Sostenere

- Redazione n° 1 nuova scheda catastale € 400,00
- Diritti € 200,00
- Totale € 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 105.077,82

Lambrugo, 12.12.2024

il perito
Arch. MARIELENA SGROI