



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ASSOCIAZIONE IL FOCOLARE DI SANTA MARIA DI LORETO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
Avv. Claudia Coduri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF:TSTFNZ53C06C933J
con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20
telefono: 0315009800
fax: 0315009800
email: fiorenzo.testoni@alice.it
PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **168,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini, partendo da nord in senso orario, sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, all'origine era un fabbricato rurale a due piani fuori terra con tipologia edilizia in linea e successivamente nel 2009 è stato ristrutturato sia internamente che esternamente; i lavori tuttavia sono stati sospesi nel 2010 e da allora non sono più ripresi. Sul lato nord-ovest dispone di un giardino esclusivo di superficie 98 mq circa recintato sui lati a nord-ovest e nord-est con muretto in calcestruzzo e rete metallica sovrastante tesa su paletti in ferro e sul lato sud-ovest con cancellata in ferro dotata di cancelletto da cui è possibile uscire sulla via S. Pietro. L'accesso principale, posto nella parte retrostante, avviene sempre dalla via S. Pietro attraverso una stradina che immette in un ampio cortile in fondo al quale si trova l'ingresso dell'immobile posto sotto un porticato; il cortile è recintato sul lato nord-est con una rete da cantiere provvisoria e sul lato sud-ovest da un muro alto circa 3 m in mattoni. L'appartamento è costituito da ingresso su soggiorno con camino, cucina-pranzo con sbocco sul giardino, bagno con doccia e disimpegno al piano terra, due camere con cabina armadio, studio, bagno e altro ingresso su disimpegno con scala interna di collegamento tra i due piani (non ancora realizzata) al piano primo. Sul lato sud-est dispone inoltre di un porticato al piano terra e di una loggia con ringhiera provvisoria in legno al piano primo collegati da una scala esterna e utilizzabili in comune con l'immobile adiacente (mapp. 2643 sub 4); sul lato nord-ovest, sopra la porta della cucina-pranzo che da sul giardino, è stata realizzata una piccola tettoia in legno con copertura in tegole. Al di sopra del piano primo è presente un piano sottotetto non abitabile con cinque aperture che danno sulla loggia, non collegato all'appartamento sottostante.

Avvertenza: la cucina-pranzo al piano terra risulta in parte già arredata, nel soggiorno adiacente è presente uno scooter di proprietà , diversi pacchi di piastrelle ancora da posare ed altri materiali edili, al piano primo nello studio è riposta una vasca da bagno con idromassaggio non ancora montata, nella camera a nord-est sono depositati diversi treni di gomme da auto, sotto il portico al piano terra è presente un'auto priva di ruote e con il motore smontato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,71 m (soggiorno P.T) e 2,64 m (cucina-pranzo P.T) - 2,87 m e 2,74 m (rispettivamente al soffitto e sottotrave P.I senza pavimento). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2643 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq (escluse aree scoperte 112 mq), rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).
Coerenze: a nord-ovest mapp. 2649, a nord-est mapp.li 1236 e 4054, a sud-est cortile interno, mapp. 1170 e cucina da accorpare al mapp. 2643 sub 4, a sud-ovest cucina da accorpare al



mapp. 2643 sub 4 e via S. Pietro.

- foglio 7 particella 2643 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 111 mq (escluse aree scoperte 111 mq), rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).
Coerenze: a nord-ovest prospetto su giardino di pertinenza, a nord-est mapp. 4054, a sud-est prospetto su cortile interno e mapp. 2643 sub 4, a sud-ovest mapp. 1170.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1900 circa e ristrutturato parzialmente nel 2009.

B

appartamento a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **112,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una seconda porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini, partendo da nord in senso orario, sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, all'origine era un fabbricato rurale a due piani con tipologia edilizia in linea e successivamente utilizzato come deposito; infatti al suo interno nel soggiorno e nella camera adiacente al piano terra sono depositati alcuni vecchi componenti di arredo, gomme e materassi, mentre nell'altra cucina al piano terra e nelle due camere sovrastanti altri materiali edili. All'esterno sono ancora presenti i ponteggi montati probabilmente nel 2009 per iniziare la ristrutturazione dell'edificio che tuttavia non è mai iniziata; l'immobile si presenta infatti in uno stato di degrado molto accentuato con la parete a sud-est su cui si nota un foro proprio sopra la finestra della cucina al piano terra che risulta puntellata e i solai in legno con travi a vista della cucina e delle due camere al piano primo in condizioni piuttosto precarie anche sotto l'aspetto della stabilità. Tre locali del piano terra (camera, soggiorno e bagno) si trovano in condizioni leggermente migliori rispetto a quelli sopraccitati, infatti il solaio della camera e del bagno è stato rifatto in laterocemento, il soffitto del soggiorno è controsoffittato, le pavimentazioni dei locali sono in ceramica, il bagno ha un rivestimento in ceramica di altezza 2,25 m e dispone degli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e box doccia). L'unità immobiliare è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terra oltre due camere al piano primo, inoltre sul lato sud-est dispone al piano terra di un porticato e al piano primo di una loggia con scala esterna di accesso utilizzabili in comune con l'immobile adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50 m / 2,60 m (camere P.1) - 2,56 m (camera P.T), 2,47 m (bagno P.T), 2,26 m (cucina P.T) e 2,34 m (ingresso su soggiorno P.T). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2643 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq (escluse aree esterne 46 mq), rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).
Coerenze: piano terra: a nord-ovest giardino annesso al mapp. 2643 sub 2 con accorpamento soggiorno e cucina del mapp. 2643 sub 2, a nord-est mapp. 2643 sub 2 e cortile interno, a sud-est area annessa al mapp. 2643 sub 5, a sud-ovest mapp. 1170; piano primo: a nord-ovest mapp. 2643 sub 3 con accorpamento cucina al mapp. 2643 sub 3, a nord-est prospetto su cortile interno, a sud-est prospetto su area annessa al mapp. 2643 sub 5, a sud-ovest mapp. 1170.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel



1900 circa e completamente da ristrutturare.

C

deposito artigianale a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **91,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una terza porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini partendo da nord in senso orario sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, risulta isolato dai due precedenti, si sviluppa su due piani fuori terra e dispone nella parte antistante a nord-ovest di un'area esclusiva di circa 57 mq. E' costituito da due locali ad uso deposito e ripostiglio al piano terra e da un unico locale ad uso deposito al piano primo quasi completamente aperto e accessibile dall'esterno attraverso una scala a pioli in legno. All'interno dei locali, come pure all'esterno sia nell'area annessa che nel resto del cortile, sono presenti diversi materiali edili ed anche una betoniera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,28 m (ripostiglio P.T) e 2,57 m (deposito P.T) - 3,30 m (P.1). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2643 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 93 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).

Coerenze: a nord-ovest mapp. 2643 sub 4, a nord-est cortile interno e area di accesso allo stesso cortile, a sud-est strada di accesso al cortile interno, a sud-ovest mapp. 1190.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1900 circa e da ristrutturare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	371,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.685,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.732,59
Data della valutazione:	20/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



ai nn. 43 di repertorio, registrato il 23/11/2009 a Como ai nn. 58 serie 4, trascritto il 24/04/2024 a Como ai nn. 11683/8877.

Al suddetto verbale è seguito l'atto di identificazione catastale in data 05/03/2015 n. 458336/4983 di rep. per autentica Dott.ssa Lina Pica, Notaio in Milano, trascritto a Como il 13/03/2015 ai nn. 5436/3659. Viene trasferita la quota di 1/2 del diritto di proprietà spettante a _____, con sede in Vertemate con Minoprio sull'unità immobiliare oggetto di procedura a _____ che ne è divenuto quindi proprietario esclusivo. Nota bene: la causa era stata introdotta con domanda giudiziale di divisione trascritta a Como in data 16/09/2002 ai nn. 23232/15363.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art 22 del D.P.R. 380/2001 N. 42/09, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo unità residenziale esistente con modifiche distributive interne e allineamento delle aperture in prospetto, presentata il 15/07/2009 con il n. 4763 di protocollo.

La pratica edilizia suddetta riguarda solo i mapp.li 2643 sub 2 e 3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

2^a Variante al PGT vigente, in forza di delibera C.C. n. 37 del 26/07/2019 (pubblicazione BURL n. 29 del 04/12/2019), l'immobile ricade in zona N.A.F. - Nuclei di antica formazione (art. 16.1) . Norme tecniche di attuazione ed indici: tali zone comprendono quelle parti del territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni. Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita. Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R. "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - Sezione strategia degli interventi di recupero", dal quale risulta che gli immobili in esame sono identificati come edifici storici di impianto architettonico originario non compromesso che hanno mantenuto tracce di esso. Lo stato di conservazione dei due appartamenti è classificato scarso, mentre quello del deposito sufficiente, le strategie degli interventi di recupero ammesse sono: conservativo restauro per i due appartamenti, conservativo manutentivo per il deposito. Resta inteso, in ogni caso, che le parti interne degli edifici per le quali è comprovata l'inesistenza di elementi architettonici e stilistici-decorativi dotati di rilevanza storico-testimoniale sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. Negli interventi di recupero anche parziale di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16/07/1975 n. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità. E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte. Gli interventi si attuano, sotto il profilo



conservativo, evitando il più possibile comportamenti sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia. Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito. Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[CONFORMITÀ EDILIZIA]

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto previsto nella DIA n. 42/09 del 15/07/2009 si rilevano le seguenti differenze: al piano terra sopra la porta della cucina-pranzo che da sul giardino è stata creata una tettoia in legno con copertura in tegole, la finestra del soggiorno in corrispondenza della scala è stata chiusa, tra la cucina-pranzo e la camera adiacente non oggetto di intervento è stata inserita una piccola finestra, la scala di collegamento tra i due piani non è stata realizzata, le misure delle due finestre della cucina- pranzo e del soggiorno sono leggermente diverse (cm 110 x 140 e cm 147 x 143), le altezze dei due locali risultano differenti (2,64 m e 2,71 m), al piano primo nelle due camere non sono realizzate le due cabine armadio, non è stato ricavato il ripostiglio e il bagno adiacente di conseguenza ha una lunghezza maggiore (4,64 m), la parete divisoria tra ingresso e camera in corrispondenza della scala non presenta uno smusso, ma risulta ad angolo retto, la porta della camera matrimoniale a sud-ovest non è stata arretrata, le misure delle tre finestre sono leggermente diverse. Per quanto concerne il mapp. 2643 sub 4, non essendoci nessuna pratica edilizia agli atti, si prende come riferimento la corrispondente scheda catastale presentata il 27/01/2000, rispetto alla quale si rilevano le seguenti differenze: al piano terra il bagno risulta allargato in parte verso la cucina di circa 50 cm e il solaio sovrastante alzato fino ad un'altezza di 2,47 m, la cucina di conseguenza rimane più stretta e con altezza di 2,26 m, il soggiorno ha un'altezza di 2,34 m, nell'angolo ad est dello stesso locale in corrispondenza della finestra è stato ricavato un piccolo vano caldaia che impedisce il passaggio diretto della luce nel locale, la cucina adiacente all'altra unità immobiliare, il cui solaio risulta rifatto in laterocemento, ha un'altezza di 2,56 m, al piano primo le due camere hanno un'altezza di 2,48 m, quella sul lato sud-ovest, per la metà al di sopra del bagno, ha un'altezza di soli 2,12 m. In ultimo, in riferimento al mapp. 2643 sub 5, prendendo in considerazione la scheda corrispondente, si nota che nel deposito al piano terra, di altezza 2,57 m, risultano chiuse le due finestre ai lati dell'ingresso ed è presente una piccola finestra alta a due ante a ribalta sulla parete a sud-ovest; nel ripostiglio adiacente, di altezza 2,26 m, sulla parete a sud-ovest risulta inoltre una piccola apertura priva di finestra (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001 - art. 36 bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (mapp. 2643 sub 2 e 3), SCIA in sanatoria (mapp. 2643 sub 5) e CILA in sanatoria (mapp. 2643 sub 4); per il completamento dei lavori di cui ai mapp.li 2643 sub 2 e 3 è necessario presentare una nuova SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Sanzione SCIA in sanatoria (mapp. 2643 sub 2 e 3): € 1.548,00
- Sanzione SCIA in sanatoria (mapp. 2643 sub 5): € 1.032,00



- Sanzione CILA in sanatoria (2643 sub 4): €.1.000,00

In riferimento al corpo A la piccola apertura tra la cucina-pranzo e la camera adiacente sul lato sud-ovest non oggetto di intervento deve essere chiusa, è necessario ripristinare la finestra del soggiorno sul lato nord-ovest, anche con dimensioni minori, in quanto il rapporto aeroilluminante con una sola finestra risulta minore di 1/8. Per quanto riguarda il corpo B il piccolo vano caldaia ricavato all'ingresso del soggiorno al piano terra deve essere eliminato ripristinando la situazione originaria in modo da avere più luce all'interno del locale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~CONFORMITÀ MEDIA~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto allo stato di fatto le planimetrie catastali presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti il piano terra di cui al mapp. 2643 sub 2 e il piano primo di cui al mapp. 2643 sub 3 risultano separati e ad essi sono annessi sul lato sud-ovest al piano terra due locali (cucina e camera) e al piano primo un altro locale (camera) che, visto quanto previsto nella DIA n. 42/09 del 15/07/2009, vanno esclusi e aggiunti al mapp. 2643 sub 4; i due mapp.li 2643 sub 2 e sub 3 vanno poi accorpati per formare un'unica unità immobiliare. Ovviamente sono poi da escludere le aperture tra le due unità immobiliari sia al piano terra tra la cucina e la camera che al piano primo tra le due camere, va inserita la scala di collegamento tra i due piani e le altre modifiche effettuate sia al piano terra che al piano primo con l'inserimento del bagno, del disimpegno e della scala come da DIA n. 49/09. Nella scheda di cui al mapp. 2643 sub 4, oltre ai tre locali sopraccitati da aggiungere, va modificato il bagno con lo spostamento di 50 cm della parete verso la cucina. Infine nella scheda di cui al mapp. 2643 sub 5 non vanno inserite le due finestre poste ai lati dell'ingresso nel deposito, mentre va rappresentata la piccola finestra alta ricavata nella parete opposta sul lato sud-est e la piccola apertura sulla stessa parete nel ripostiglio adiacente (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione schede catastali con pratica Docfa e accorpamento mapp.li 2643 sub 2 e 3.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi speciali catastali: €.50,00
- Spese tecniche: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN BINAGO VIA S. PIETRO 3, FRAZIONE MONELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **168,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto



Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini, partendo da nord in senso orario, sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, all'origine era un fabbricato rurale a due piani fuori terra con tipologia edilizia in linea e successivamente nel 2009 è stato ristrutturato sia internamente che esternamente; i lavori tuttavia sono stati sospesi nel 2010 e da allora non sono più ripresi. Sul lato nord-ovest dispone di un giardino esclusivo di superficie 98 mq circa recintato sui lati a nord-ovest e nord-est con muretto in calcestruzzo e rete metallica sovrastante tesa su paletti in ferro e sul lato sud-ovest con cancellata in ferro dotata di cancelletto da cui è possibile uscire sulla via S. Pietro. L'accesso principale, posto nella parte retrostante, avviene sempre dalla via S. Pietro attraverso una stradina che immette in un ampio cortile in fondo al quale si trova l'ingresso dell'immobile posto sotto un porticato; il cortile è recintato sul lato nord-est con una rete da cantiere provvisoria e sul lato sud-ovest da un muro alto circa 3 m in mattoni. L'appartamento è costituito da ingresso su soggiorno con camino, cucina-pranzo con sbocco sul giardino, bagno con doccia e disimpegno al piano terra, due camere con cabina armadio, studio, bagno e altro ingresso su disimpegno con scala interna di collegamento tra i due piani (non ancora realizzata) al piano primo. Sul lato sud-est dispone inoltre di un porticato al piano terra e di una loggia con ringhiera provvisoria in legno al piano primo collegati da una scala esterna e utilizzabili in comune con l'immobile adiacente (mapp. 2643 sub 4); sul lato nord-ovest, sopra la porta della cucina-pranzo che da sul giardino, è stata realizzata una piccola tettoia in legno con copertura in tegole. Al di sopra del piano primo è presente un piano sottotetto non abitabile con cinque aperture che danno sulla loggia, non collegato all'appartamento sottostante.

Avvertenza: la cucina-pranzo al piano terra risulta in parte già arredata, nel soggiorno adiacente è presente uno scooter di proprietà , diversi pacchi di piastrelle ancora da posare ed altri materiali edili, al piano primo nello studio è riposta una vasca da bagno con idromassaggio non ancora montata, nella camera a nord-est sono depositati diversi treni di gomme da auto, sotto il portico al piano terra è presente un'auto priva di ruote e con il motore smontato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,71 m (soggiorno P.T) e 2,64 m (cucina-pranzo P.T) - 2,87 m e 2,74 m (rispettivamente al soffitto e sottotrave P.1 senza pavimento). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2643 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq (escluse aree scoperte 112 mq), rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).
Coerenze: a nord-ovest mapp. 2649, a nord-est mapp.li 1236 e 4054, a sud-est cortile interno, mapp. 1170 e cucina da accorpere al mapp. 2643 sub 4, a sud-ovest cucina da accorpere al mapp. 2643 sub 4 e via S. Pietro.
- foglio 7 particella 2643 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 111 mq (escluse aree scoperte 111 mq), rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).
Coerenze: a nord-ovest prospetto su giardino di pertinenza, a nord-est mapp. 4054, a sud-est prospetto su cortile interno e mapp. 2643 sub 4, a sud-ovest mapp. 1170.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1900 circa e ristrutturato parzialmente nel 2009.

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 Varese, Como, Lecco, Monza e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo (XVII secolo), Chiesa di San Giovanni Battista (XVI secolo), Chiesa di Santa Maria (XV secolo).

SERVIZI

biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38,5 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 15 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 4 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:			
<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente con vetrocamera realizzati in PVC	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : mancano ancora le porte, risultano montati solo i controtelai e in parte anche i telai		☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto portoghesi (canali e pluviali in rame). Risulta realizzata solo la metà della copertura su lato nord-ovest	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆



<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica (cm 30 x 60). Risulta realizzato solo il pavimento della cucina-pranzo. Il pavimento del portico è in battuto di cemento, mentre quello della loggia è in cotto (cm 20 x 40)	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura al piano terra e cartongesso con travi in legno a vista piano primo	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata realizzata con scocca in lamiera di acciaio e rivestimento in pannelli di laminato. Le porte che danno sul giardino al piano terra e sulla loggia al piano primo sono in alluminio e vetro	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. La parete sul lato nord-ovest risulta tinteggiata di colore giallo ocre, mentre quella sul lato sud-est è ancora con intonaco a vista	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno con doccia al piano terra realizzato in piastrelle di ceramica (cm 30 x 60) per un'altezza di 1,50 m. Non risulta ancora realizzato il rivestimento del bagno al piano primo	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna (non ancora realizzata). La scala esterna di accesso alla loggia ha un rivestimento in pietra in condizioni mediocri		☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
Degli Impianti:			
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare a lavori ultimati. Risulta realizzata solo la parte riguardante le tubazioni sottotraccia e i cavi di collegamento	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> separata la rete di smaltimento è realizzata in tubazioni in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da verificare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione a metano i diffusori sono ancora mancanti conformità: da verificare a lavori ultimati. Risulta ancora da installare la caldaia murale in un apposito vano già predisposto ubicato sulla parete esterna in corrispondenza della loggia al primo piano	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

Delle Strutture:



<i>loggia</i> : costruita con travi in legno e impalcato ligneo poggiato direttamente su di esse	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura</i> : a doppia falda costruita in legno. La porzione sul lato sud-est deve essere ancora ristrutturata	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : continue in mattoni pietrame costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne</i> : a tre rampe costruite in cemento armato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne</i> : ancora da realizzare		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
ingresso su soggiorno e cucina-pranzo al piano terra	66,00	x	90 %	=	59,40
altro ingresso su disimpegno, due camere, studio e bagno al piano primo	90,00	x	100 %	=	90,00
porticato al piano terra (50% di 32,94 mq)	16,50	x	25 %	=	4,13
loggia al piano primo (50% di 31,33 mq)	15,70	x	30 %	=	4,71
giardino annesso	98,00	x	10 %	=	9,80
Totale:	286,20				168,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'appartamento in oggetto di cui ai mapp.li 2643 sub 2 e 3, tenendo conto che è stato ristrutturato nel 2009 e che i lavori sono stati sospesi nel 2010 e non più ripresi, il valore più probabile di mercato si può ritenere pari ad €/mq 1.300,00. Individuato tale valore reale, per trovare il valore nello stato di fatto in cui si trova attualmente, si prende in considerazione la tabella di percentualizzazione dei lavori sotto riportata che è stata adottata da un importante Istituto Bancario per la certificazione degli Stati di Avanzamento dei Lavori necessari per l'erogazione dei mutui edilizi e che indica la percentuale di immobile che è stata realizzata e quindi anche la percentuale di valore raggiunto. Per



praticità si applica tale percentuale sull'intero valore e non soltanto sui costi puri di costruzione, in quanto il fatto che il fabbricato sia ancora da ultimare costituisce un degrado generale e quindi penalizza anche l'incidenza del terreno, poichè riavviare i lavori dopo un periodo di sospensione comporta tutta una serie di spese aggiuntive dovute ad un rilievo accurato della situazione, ad una nuova progettazione e alla ricerca di eventuali nuovi fornitori.

TABELLA DI PERCENTUALIZZAZIONE DEI LAVORI

STATO AVANZAMENTO LAVORI A TUTT'OGGI	%	ESEGUITO	% ESEGUITO
Scavi ed opere di fondazione	6	100	6
Strutture in elevazione canne e scarichi	27	80	21,6
Copertura	2	50	1
Tamponature	7	100	7
Divisori interni	5	90	4,5
Isolamenti ed impermeabilizzazioni	2	100	2
Impianto idrico sanitario condutture	3	100	3
Impianto idrico sanitario apparecchi sanitari	2	0	0
Impianto riscaldamento condutture	3	100	3
Impianto riscaldamento apparecchi sanitari	3	0	0
Impianto elettrico condutture	2	100	2
Impianto elettrico fili e frutti	2	50	1
Serramenti interni	4	0	0
Serramenti esterni	6	100	6
Intonaci e rivestimenti esterni	5	50	2,5
Tinteggiature esterne	1	50	0,5
Intonaci interni	5	100	5
Tinteggiature interne	2	0	0
Rivestimenti	2	50	1
Pavimenti	7	20	1,4
Sistemazioni esterne	2	0	0
Allacciamenti	2	100	2
	100		69,5

Il totale delle percentuali di lavori eseguiti risulta essere pari al 69,5% che si arrotonda al 70%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,04 x 1.300,00 = 218.452,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
riduzione percentuale eseguita in base alla tabella di percentualizzazione dei lavori eseguiti fino ad oggi pari al 70%	-65.535,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.916,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.916,40

BENI IN BINAGO VIA S. PIETRO 3, FRAZIONE MONELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **112,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una seconda porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini, partendo da nord in senso orario, sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, all'origine era un fabbricato rurale a due piani con tipologia edilizia in linea e successivamente utilizzato come deposito; infatti al suo interno nel soggiorno e nella camera adiacente al piano terra sono depositati alcuni vecchi componenti di arredo, gomme e materassi, mentre nell'altra cucina al piano terra e nelle due camere sovrastanti altri materiali edili. All'esterno sono ancora presenti i ponteggi montati probabilmente nel 2009 per iniziare la ristrutturazione dell'edificio che tuttavia non è mai iniziata; l'immobile si presenta infatti in uno stato di degrado molto accentuato con la parete a sud-est su cui si nota un foro proprio sopra la finestra della cucina al piano terra che risulta puntellata e i solai in legno con travi a vista della cucina e delle due camere al piano primo in condizioni piuttosto precarie anche sotto l'aspetto della stabilità. Tre locali del piano terra (camera, soggiorno e bagno) si trovano in condizioni leggermente migliori rispetto a quelli sopracitati, infatti il solaio della camera e del bagno è stato rifatto in laterocemento, il soffitto del soggiorno è controsoffittato, le pavimentazioni dei locali sono in ceramica, il bagno ha un rivestimento in ceramica di altezza 2,25 m e dispone degli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e box doccia). L'unità immobiliare è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terra oltre due camere al piano primo, inoltre sul lato sud-est dispone al piano terra di un porticato e al piano primo di una loggia con scala esterna di accesso utilizzabili in comune con l'immobile adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50 m / 2,60 m (camere P.1) - 2,56 m (camera P.T), 2,47 m (bagno P.T), 2,26 m (cucina P.T) e 2,34 m (ingresso su soggiorno P.T). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2643 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq (escluse aree esterne 46 mq), rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013). Coerenze: piano terra: a nord-ovest giardino annesso al mapp. 2643 sub 2 con accorpamento soggiorno e cucina del mapp. 2643 sub 2, a nord-est mapp. 2643 sub 2 e cortile interno, a



sud-est area annessa al mapp. 2643 sub 5, a sud-ovest mapp. 1170; piano primo: a nord-ovest mapp. 2643 sub 3 con accorpamento cucina al mapp. 2643 sub 3, a nord-est prospetto su cortile interno, a sud-est prospetto su area annessa al mapp. 2643 sub 5, a sud-ovest mapp. 1170.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1900 circa e completamente da ristrutturare.

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 Varese, Como, Lecco, Monza e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo (XVII secolo), Chiesa di San Giovanni Battista (XVI secolo), Chiesa di Santa Maria (XV secolo).

SERVIZI

biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38,5 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 15 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 4 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
---	----------	----------	------



rifacimento dei solai con innalzamento, ove possibile, delle altezze interne; inoltre si evidenzia che il collegamento tra il piano terra e quello superiore con le due camere non risulta possibile dall'interno, ma solo attraverso una scala esterna che collega il portico antistante con la loggia sovrastante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,14 x 300,00 = 33.642,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.642,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.642,00

BENI IN BINAGO VIA S. PIETRO 3, FRAZIONE MONELLO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a BINAGO Via S. Pietro 3, frazione Monello, della superficie commerciale di **91,70 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una terza porzione del compendio immobiliare con aree scoperte distinto al foglio 9 di Catasto Terreni con la particella 2643 di qualità ente urbano e superficie 620 mq, derivata dall'accorpamento delle aree censite con i mapp.li 4129 e 2643 di superficie rispettivamente 100 mq e 520 mq; i confini partendo da nord in senso orario sono: mapp.li 2649, 1236, 4054, 1169, 5184, strada di accesso e mapp. 1170. L'edificio in esame, risalente agli inizi del 1900, risulta isolato dai due precedenti, si sviluppa su due piani fuori terra e dispone nella parte antistante a nord-ovest di un'area esclusiva di circa 57 mq. E' costituito da due locali ad uso deposito e ripostiglio al piano terra e da un unico locale ad uso deposito al piano primo quasi completamente aperto e accessibile dall'esterno attraverso una scala a pioli in legno. All'interno dei locali, come pure all'esterno sia nell'area annessa che nel resto del cortile, sono presenti diversi materiali edili ed anche una betoniera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,28 m (ripostiglio P.T) e 2,57 m (deposito P.T) - 3,30 m (P.1). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2643 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda n. A00282 del 27/01/2000, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 93 mq, rendita 90,48 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/12/2013 - Pratica n. CO0190381 in atti dal 06/12/2013 - Bonifico identificativo catastale (n. 59133.1/2013).

Coerenze: a nord-ovest mapp. 2643 sub 4, a nord-est cortile interno e area di accesso allo stesso cortile, a sud-est strada di accesso al cortile interno, a sud-ovest mapp. 1190.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1900 circa e da ristrutturare.

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 Varese, Como, Lecco, Monza e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo (XVII secolo), Chiesa di San Giovanni Battista (XVI secolo), Chiesa di Santa Maria (XV secolo).

SERVIZI

biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38,5 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 15 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 4 km	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a ribalta realizzati in legno. La finestra del ripostiglio (priva di vetri) è a doppia anta in legno con inferriata esterna	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto marsigliesi	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento (solo pareti a nord-est e sud-est)	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ghiaia	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in parte con intonaco di cemento e in parte con mattoni a vista	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆



<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro. L'altro portone del ripostiglio della stessa tipologia è invece in legno	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. Il rivestimento riguarda solo le due pareti a nord-est e sud-est, mentre quella a nord-ovest è con mattoni a vista	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a doppia falda costruita in legno	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> continue in mattoni e pietrame costruite in muratura	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio in voltine di mattoni e putrelle di ferro	medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
deposito e ripostiglio al piano terra	43,00	x	100 %	=	43,00
deposito al piano primo	43,00	x	100 %	=	43,00
area annessa	57,00	x	10 %	=	5,70
Totale:	143,00				91,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto di cui al mapp. 2643 sub 5, tenendo conto che risale probabilmente agli inizi del 1900 e che si trova in uno stato di manutenzione appena accettabile non avendo subito nessun intervento di ristrutturazione, il valore più probabile di mercato si può ritenere pari ad €/mq 210,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,70 x 210,00 = 19.257,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.257,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 19.257,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Infine le superfici sono state calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25 cm, al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50 cm; pertanto il valore di mercato è frutto di tale sintesi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Binago, agenzie: Binago e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2024; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2024; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio 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	168,04	0,00	152.916,40	152.916,40
B	appartamento	112,14	0,00	33.642,00	33.642,00
C	deposito artigianale	91,70	0,00	19.257,00	19.257,00
				205.815,40 €	205.815,40 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.130,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 199.685,40

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: €. 29.952,81

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: €. 169.732,59

data 20/12/2024

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni

