

MARCO MOLteni INGEGNERE

Via Crotto Urago , 12 - 22030 Montorfano (CO) - Tel 031 606888



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1

**LOTTO - 1 -
IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE
Via Carlo Cattaneo , 10 - Cantù -**



Inquadramento generale Immobile nel Comune di Cantù



Vista aerea Immobile

Indirizzo Mail : molteni52@gmail.com



Ingresso Immobile da via Cattaneo , 10

DESCRIZIONE IMMOBILE

L' oggetto di stima è costituito da tre porzioni di un fabbricato a tre piani fuori terra piu' un piano sottotetto, da un piano interrato e due garage .

Il fabbricato principale ha struttura mista in muratura e cemento armato con copertura a falde, i prospetti hanno finitura in intonaco tinteggiato per il piano primo e secondo e rivestimento in pietra. Esternamente si presenta in buono stato di manutenzione. Il fabbricato che ospita i garage ha struttura mista con copertura piana e esternamente si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

In particolare i garages sono identificati ai sub. 1 e 2 della part. 8918 del foglio 11 mentre gli uffici sono identificati ai sub. 5, 6 e 7 della part. 5284 del foglio 11.

L'ufficio al sub. 5, che si sviluppa su due livelli, si compone, al piano terra, di 5 locali ad uso ufficio, un locale archivio e un bagno , mentre al piano interrato è servito da locale cantina e vano caldaia condominiale. I due piani sono collegati da vano Scala comune.

L'ufficio al Sub.8 si trova al piano primo e interrato. Il piano primo è composto da 6 locali ad uso ufficio, un locale archivio, un bagno e un balcone mentre al piano interrato è presente

Indirizzo Mail : molteni52@gmail.com

MARCO MOLteni INGEGNERE

Via Crotto Urago , 12 - 22030 Montorfano (CO) - Tel 031 606888

una cantina e un locale caldaia condominiale. I due piani sono collegati da vano scala comune. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare la cantina in quanto inaccessibile.

L'ufficio al sub.7 si trova al piano terzo sottotetto e secondo. Il piano secondo è composto da 6 locali ad uso ufficio e un bagno mentre al piano sottotetto sono presenti catastalmente tre locali di sgombero, di fatto, adibiti a cucina, camera e bagno, oltre terrazzo. I due piani sono collegati da vano scala comune.

I cespiti al piano terra, primo e secondo presentano uno discreto stato di conservazione a differenza del piano sottotetto rilevato in pessimo stato di conservazione.

Il garages ai sub.1 e 2, entrambi composti da unico vano al piano terra, tra loro comunicanti, presentano un mediocre stato di conservazione.

Net corso del sopralluogo sono state rilevate delle difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

I cespiti comprendono i proporzionali diritti sulle parti comuni tali per legge.



Viste interne Uffici

Indirizzo Mail : molteni52@gmail.com

8.1.4 AMBITI RESIDENZIALI URBANI

Descrizione: Sono ambiti a prevalente funzione residenziale con presenza di funzioni commerciali e artigianali, caratterizzati da un tessuto urbano con tipologie edilizie miste.

Edificazione:

Volumetria (Ve)	<i>Residenziali:</i> pari alla volumetria esistente misurata in sagoma reale fuori terra . <i>Altre destinazioni:</i> SIp per altezza virtuale di m.3,20 o di quella reale se minore di m.3,20.
SLP	<i>Fabbricati Esistenti:</i> pari a quella esistente o a quella massima ricavabile entro la volumetria esistente per diversa distribuzione verticale dei solai d'interpiano, nel rispetto delle altezze minime interne previste dal vigente RLI. <i>Nuovi interventi:</i> quella sviluppabile entro la superficie coperta di progetto ed il numero di piani.
Interventi ammessi	<i>Fabbricati Esistenti:</i> R2 - R3 - R4 – R5 <i>Nuovi interventi:</i> subordinati alla verifica della disponibilità del lotto di trasformazione (LTm).
Indice di copertura	0,15
Superficie a verde con valenza ambientale - Svp	40 % della superficie del lotto
Indice di edificabilità mq/mq	E' il risultato del rapporto tra la SLP (sviluppabile entro la superficie coperta ed il numero di piani fuori terra) e la superficie del lotto di trasformazione. SLP / LT
Numero dei piani fuori terra	Np 3 – eventuali ulteriori piani fino a max Np 4, sono subordinati a permesso di costruire convenzionato prevalentemente per interventi sull'esistente.
Altezza (H)	Risultante dal numero di piani realizzato
Altri parametri	Vedi art. 6.1 – Definizioni comuni

Destinazioni d'uso escluse: UA; UP/1, UP/3; UC/3, UC/4.

Nell'ambito delle destinazioni ammesse, l'insediamento delle attività UP/2b è comunque subordinato al rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

MARCO MOLteni INGEGNERE

Via Crotto Urago , 12 - 22030 Montorfano (CO) - Tel 031 606888

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.159 del 23.1.2013, fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.5284 are 08.90 ente urbano

sul quale insistono due corpi di fabbrica: il primo composto da tre piani fuori terra adibiti a ufficio con cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano sottotetto; il secondo corpo composto da un solo piano fuori terra adibito ad autorimesse; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.5284/5 - PT,S1 - A/10 - cl.2 - v.7 - €2.223,35

mapp.5284/6 - P1,S1 - A/10 - cl.2 - v.7,5 - €2.382,16

mapp.5284/7 - P2,3 - A/10 - cl.2 - v.7,5 - €2.382,16

mapp.8918/1 - PT - C/6 - cl.3 - mq.18 - € 148,74

mapp.8918/2 - PT - C/6 - cl.3 - mq.16 - € 132,21

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **15.04.2024** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUOTA IN PROPRIETA': 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Relativamente alla parte catastale , si rileva che le Planimetrie Catastali attuali per :

- a) Il Sub 5 , una diversa distribuzione interna al Piano Terra
- b) Il Sub 6 , una diversa distribuzione interna al Piano Primo
- c) Il Sub 7 , una diversa distribuzione interna al Piano secondo e Terzo - un diverso utilizzo dei locali - presenza di lucernari al Piano Terzo .

Generando ovviamente dei costi per l'adeguamento catastale , costi che sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del (prezzo €/mq.)

MARCO MOLteni INGEGNERE

Via Crotto Urago , 12 - 22030 Montorfano (CO) - Tel 031 606888

PROVENIENZA

TRA.1108/763 (20.1.99)

Atto in data 23.12.98 rep.127045/25187 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in CANTU' Sez.CANTU' in Via Carlo Cattaneo nr.10 e precisamente:

7

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.11 con:

mapp.5284 are 08.90 ente urbano

sul quale insistono due corpi di fabbrica: il primo composto da tre piani fuori terra adibiti a ufficio con cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano sottotetto; il secondo corpo composto da un solo piano fuori terra adibito ad autorimesse; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.11 con:

mapp.5284/5 - PT,S1 - A/10 - cl.2 - v.7
mapp.5284/6 - P1,S1 - A/10 - cl.2 - v.7,5
mapp.5284/7 - P2,3 - A/10 - cl.2 - v.7,5
mapp.8918/1 - PT - C/6 - cl.3 - mq.18
mapp.8918/2 - PT - C/6 - cl.3 - mq.16

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.980.000.000 e libera

da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto le menzionate ISC.11268/1930 del 22.5.1992 e ISC.6401/990 del 5.4.1993 non risultano successivamente rinnovate

TRA.6553/4022 (29.2.2008)

Atto in data 14.2.2008 rep.139993/33035 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù con il quale la società [REDACTED] si trasforma nella società [REDACTED]

TRA.6324/4270 (8.3.2019)

Atto in data 25.2.2019 rep.33939/23412 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale la società [REDACTED] si trasforma nella società [REDACTED]

GRAVAMI

ISC.14793/2164 (14.3.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 28.5.2013 rep.25641/17627 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] per €1.600.000,00 di cui €800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

AVVERTENZA: Si rileva a margine la seguente formalità:

ANN.31097/5764 (24.12.2015)

Atto in data 14.12.2015 rep.29505/20238 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù portante modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo.

CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .
“ **Valore di Mercato** “ indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nell'effettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al “ **Metodo Sintetico Comparativo** “ .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare al complesso immobiliare , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di

mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della " **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** " .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_1 x_1 + m_2 x_2 + m_3 x_3 + m_4 x_4 + \dots \dots m_n x_n + b$$

Fonti di informazione Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como , Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cantù , Scenari Immobiliari (1° Semestre 2024) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2023) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2023) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2024).

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali D'Intorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .

Fonti di informazione Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como , Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Cantù , Scenari Immobiliari (1° Semestre 2024) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2023) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2023) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2024).

Infine al prezzo ricavato si è tenuto in considerazione che rispetto alle Planimetrie attuali , depositate agli Atti a far tempo dal 12 . 11 . 1998 , si rileva che al Piano Terreno (**Sub.5**) è presente una diversa distribuzione interna - al Piano Primo (**Sub.6**) è presente una diversa distribuzione interna - al Piano Secondo e Terzo (**Sub.7**) è presente una diversa distribuzione interna e un diverso utilizzo dei locali con la presenza al Piano Terzo di Lucernari non previsti .

MARCO MOLTENI INGEGNERE

Via Crotto Urago , 12 - 22030 Montorfano (CO) - Tel 031 606888

Tali Difformità che possono essere sanabili attraverso una Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica pari ad un importo di (€ 5.000,00) , mentre relativamente alla difformità Catastale , un importo pari a (€ 3.000,00) determinando pertanto un prezzo di (€/mq. 986,00) che moltiplicato per la superficie complessiva di mq. 531.00 , ha determinato un Valore Complessivo pari a :

Valore Immobile € 523.566,00

10

Montorfano 06 . 07 . 2025

Il CTU
Ing. Marco Molteni