

## **TRIBUNALE DI COMO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167/25 R.E..**

**Giudice Dottoressa Sonia Pisano**

**Luzzatti Pop NPLS 2021 srl contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***

**Custode Dott.ssa Mariolina Antonelli**

**Tecnico incaricato:** Geom. Elena Fumagalli

### **CONSULENZA ESTIMATIVA**

**\*\*\*\*\*LOTTO 1\*\*\*\*\***

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

A Unità residenziale posta in Comuna di Porlezza in via Vanetti n. 21 della superficie commerciale di mq. 138,75 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* 1/2 e \*\*\*\*\*1/2).

Appartamento al piano terra, di un fabbricato plurifamiliare residenziale di due piano fuori terra, il piano terra oggetto della procedura ha accesso dalla via Vanetti mentre il piano primo non oggetto di procedura dalla via Manzoni (da questo lato l'abitazione eseguita risulta a piano interrato). Attraverso cancello carraio e corsello privato, insistente sui mappali 3859 e 3861, si accede al box auto interrato e tramite scala di collegamento esterna, si sale al piano abitativo che consta anche di una porzione di area pertinenziale a giardino parzialmente pavimentato. L'edificio, edificato a seguito di ristrutturazione e successivi ampliamenti di un vetusto rustico decadente a partire dal 1978, è di tipologia costruttiva tradizionale, murature di tamponamento in laterizio intonacato, con copertura a tetto con orditura in

legno di travi e travetti con soprastante tegole. La gronda è in legno, lattoneria in lamiera. Esternamente il fabbricato è rivestito di pietra al piano terra e da intonaco esterno al civile al piano primo. Gli infissi esterni in pvc costituiti da ante con alette cantinelle, infissi interni in pvc con doppio vetro. L'abitazione è composta da un soggiorno con ingresso e zona cucina, disimpegno d'accesso ad una camera matrimoniale dotata di cabina armadio e altro disimpegno su cui affacciano due bagni ciechi in areazione e ventilazione forzata e due camere. I bagni risultano interrati sotto la porzione di area pertinenziale del piano soprastante così come la camera più a nord che però, come l'altra, ha apertura sull'area pertinenziale in lato di est.

Internamente gli intonaci sono al civile, i pavimenti sono in parte in piastrelle di monocottura, parte in parquet ed in ceramica nei bagni, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è di sicurezza. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il box auto ha pavimento in piastrelle di gres ed impianto elettrico esterno. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato è buona come anche quella delle unità immobiliari eseguite.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Porlezza

Catasto terreni sez. Porlezza

Fg 9 particella 3859 ex 559/d sem. arb. cl. 1 mq. 50 RD € 0,25 RA € 0,17

Fg 9 particella 3861 ex 1141/c prato cl. 1 mq. 30 RD € 0,12 RA € 0,12

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari sono così individuate:

Abitazione

sezione urbana POR, foglio 6 particella 558 sub. 701, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Vanetti n. 21, piano: T, intestato a \*\*\*\*e \*\*\*\* per un mezzo ciascuno.

Risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. d Como in data 7.02.2006 – Pratica n. CO0021577 in variazione dell'unità immobiliare denunciata all'U.T.E. di Como in data 27.02.1984 con denuncia n. 50 di protocollo.

Box auto

sezione urbana POR, foglio 6 particella 558 sub. 703, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq., rendita 186,18 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Vanetti n. 21, piano: S1, intestato a \*\*\*\* e \*\*\*\* per un mezzo ciascuno.

Risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata come unità afferente all'U.T.E. d Como in data 28.05.2008 – Pratica n. CO0130467 per dichiarare unità afferente edificate su area di corte.

I beni in oggetto sono porzione del fabbricato insistente sull'area censita con la particella n. 558 – ente urbano di are 3.50, derivante dall'accorpamento delle aree censite con la particella n. 3840 ex 559/b di are 2.00 e con la particella n. 558 ex 558/a di are 1.50.

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alla mappa del catasto terreni dei beni presi in un sol corpo comprendendo anche le porzioni da sanare, mappale 3863, mappale 3864, la strada comunale, mappale 4069, mappale 3858, mappale 4068 ed infine la rimanente porzione dei beni insistenti sul mappale 558 di terzi.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva: **138,75 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 166.500,00.**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 111.775,00.**

Data di conclusione della perizia 06/02/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

## **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

Si segnala la trascrizione della Convenzione per attuazione del piano di lottizzazione trascritta in data 21.08.1980 ai nn. 11875/9773 attuata e utilizzata per l'edificazione dei beni.

#### **4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria n. 2696/11995 del 18/04/2008 Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC COOP PER AZIONI Contro: \*\*\*\* e \*\*\*\* per Euro 360.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 19 anni 9 mesi come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Leoni Stefano, Notaio in Porlezza, del 16/04/2008 rep. 77914/9134 sui beni al mappale 558/701 e i terreni 3859 e 3861

##### **Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- Pignoramento Immobiliare n. 16668/22716 del 23/07/2025 favore: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. contro: \*\*\*\* e \*\*\*\*, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como, in data 08/07/2025 rep. 3523 sui beni al mappale 558/701 e 703 oltre ai terreni 3859 e 3861 .

Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

**Millesimi condominiali:** competono le porzioni quote di proprietà di cui all'art. 1117 del C.C.

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

Per quanto riguarda gli immobili al fg 6 particella 558 sub 701, agli esecutati i beni sono pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Leoni Stefano del 22/04/2006 rep.72870/7022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como il 28/04/2006 al n. 14818/9124 da \*\*\*\* nata a Valsolda (CO) il 26/07/1948 e \*\*\*\* nato a Cusino (CO) il 26/07/1948 per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà consistenti nella porzione di fabbricato adibita a civile abitazione posta al piano terra, con area pertinenziale adibita a giardino privato. Successivamente nel sottosuolo della proprietà censita con la particella n. 558 sub. 701 gli acquirenti hanno poi realizzato l'autorimessa censita con la particella n. 558 sub. 703 pervenuta quindi per edificazione.

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Prestipino del 22/04/1978 rep. 6578/1865 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como il 19/05/1978 al n. 5825/4835 di formalità.

Per quanto riguarda i terreni al foglio 9 mappali 3859 e 3861, agli esecutati pervennero per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Leoni Stefano del 22/04/2006 rep.72870/7022 precedentemente descritto mentre antecedente al ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Prestipino del

24/03/1979 rep. 7420/2186, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como il 21/04/1979 al n. 4345/4156 di formalità.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Pratica Edilizia C.E. n. 352/78**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per lavori di ripristino strutture esistenti.

**Pratica Edilizia N.O. n. 387/79 n. 25/79**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per lavori di formazione di accesso carraio.

**Pratica Edilizia C.E. n. 558/1980**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per lavori di ristrutturazione con ampliamento, certificato di abitabilità del 10/05/1985

**Pratica Edilizia C.E. n. 873/1983**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per lavori di costruzione nuovo garage dalla chiusura parziale di portico esistente.

**Pratica Edilizia Condono edilizio prot. 2447/2006**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per chiusura di portico per formazione di cucina. Pratica non conclusa

**Pratica Edilizia Condono edilizio prot. 2447/2006**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per cambio di destinazione d'uso da box auto a cucina. Pratica non conclusa

**Pratica Edilizia P.d.C. n. 832/SUB**, intestata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, successivamente volturata a \*\*\*\* e \*\*\*\*, per lavori di risanamento conservativo appartamento al piano terra e costruzione box interrato collegato a Decreti di Autorizzazione ambientale n. 832/sub del 14/03/06. La pratica riguarda la separazione dei due piani tramite demolizione di scala interna, e il cambio di destinazione da superfici accessorie a residenza.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili sono individuati in zona Ambito del tessuto urbano consolidato-residenziale T1 tessuto urbano saturo PdR art. 45 vincolati paesaggisticamente in base al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C (fiume) fattibilità geologica 2

## **8.GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** dall'analisi delle pratiche edilizie presentate e lo stato dei luoghi sono emerse notevoli discordanze. In primo luogo l'abitazione in oggetto deriva dalla ristrutturazione di un fabbricato agricolo rurale di due piani che tramite opere di consolidamento e recupero è stato trasformato in una unità residenziale composta dai locali principali al piano superiore e da altri accessori al piano sottostante (dove oggi insiste il bene pignorato). Nelle varie pratiche succedutesi, è sempre dichiarata l'altezza interna pari a ml. 2,80 per il piano superiore (non oggetto di pignoramento) e ml. 2,70 per il piano inferiore. In realtà, il piano inferiore è alto ml. 2,50 e la quota non deriva dalla successiva formazione di vespaio o abbassamenti e si ritiene quindi che fin dalle origini il piano sia sempre stato più basso di quanto dichiarato nelle pratiche. Per il regolamento locale di igiene questa misura non è consona a definire i locali come superficie utile residenziale ma bensì come superficie non residenziale quali i locali accessori (taverna, ripostigli, lavanderie, locali di sgombero ecc.). Bisogna anche dire che nel 1985 viene rilasciata un permesso di abitabilità riferito all'intero fabbricato, inteso come unica unità, che parla di sette vani e tre accessori che però non sono facilmente individuabili visto che i disegni rappresentativi, come si usava in quegli anni, sono stati rivisti e corretti a mano.

Alla pratica del 1983 inoltre sono allegati i conteggi della Legge 373 per la verifica dell'isolamento termico eseguiti esclusivamente sul piano superiore e quindi, già il tecnico redattore non verificava i locali al piano inferiore ritenendoli appunto accessori di un'unica unità immobiliare.

In secondo luogo, una porzione dell'odierno appartamento deriva dal cambio di destinazione di un corpo tecnico e dalla chiusura di un originario portico trasformati inizialmente in una cucina e un bagno. Per il cambio di destinazione in superficie utile e l'ampliamento non essendo stata richiesta autorizzazione, si è provveduto successivamente alla richiesta di Condono Edilizio ai sensi della D.L. 696/2003, accettato dal Comune di Porlezza e per i quali sono stati pagati oneri e oblazione ma ad oggi non risulta ancora rilasciato.

In terzo luogo, durante la realizzazione del box auto interrato (pratica del 2006), il fabbricato è stato suddiviso in due unità immobiliari con la rimozione della scala di collegamento e la nostra abitazione è stata ampliata andando ad occupare il terreno pertinenziale sino al confine in lato di nord con la formazione di due ambienti (attualmente un bagno cieco e una cameretta con finestra sempre con altezza ml. 2,50) e si è ampliato il bagno esistente con una porzione in aggiunta considerata interrata sottostante all'appartamento del piano superiore. L'ampliamento a confine, fuoriesce verso il terreno limitrofo per 30 cm e quindi seppur non considerato superficie lorda di pavimento e non costituendo volume non verifica la distanza minima tra edifici prevista dal punto 6.16.2 che prevede che i fabbricati a confine abbiano la copertura il cui

estradosso sia ad una altezza inferiore o uguale al profilo naturale del terreno, cosa che nel nostro caso non è verificato.

Per concludere il box auto interrato previsto dell'altezza di ml. 2,20 è stato realizzato di ml. 2,40.

Dal colloquio avuto con il tecnico comunale sono emerse notevoli problematiche che non possono essere analizzate se non previa la realizzazione di uno studio e un progetto specifico e puntuale che riguarda anche le autorizzazioni ambientali e valutato con l'Amministrazione Comunale.

Sinteticamente è ipotizzabile che per le porzioni oggetto di condono sarà necessario integrare tutta la documentazione richiesta a suo tempo unitamente alla domanda di assenza di danno ambientale, valutando anche come gli uffici considerino l'ampliamento volumetrico riferito alla chiusura del portico e nell'eventualità, se fossero anche disposti a ricomprendere, nella già aperta pratica di condono, anche all'appartamento privo di adeguata altezza. Per le porzioni "aggiunte" e per l'altezza del box modificata ma comunque considerato corpo accessorio interrato, valutare con il l'Amministrazione Comune se possibile ritenerle opere riconducibili all'art. 36 bis della recente Legge Salva Casa. A complicare ulteriormente la situazione ricordo che l'ultimo ampliamento non ha riguardato solo i beni oggetto dell'esecuzione ma anche la parte superiore del fabbricato di terze persone estranee alla procedura rendendo quindi quasi impossibile, e comunque molto oneroso ed antieconomico, l'eventuale ripristino dei luoghi allo stato autorizzato se non venisse accolta la sanatoria.

Una quantificazione approssimativa per sanare le opere condonate riferita alla redazione della documentazione richiesta si può ipotizzare approssimativamente in € 7.500,00 esclusi gli interessi eventualmente richiesti dal Comune su oneri e oblazione già versati da calcolare al momento del rilascio. Se l'ampliamento volumetrico non venisse accolto, il ripristino dei luoghi a portico con opere murarie che dovranno essere valutate al momento del diniego ipotizzabili sommariamente in almeno € 10.000,00. Inoltre se venisse accolta l'ipotesi dell'apertura del condono anche per l'altezza dei locali bisognerà considerare il pagamento di oneri e oblazioni con gli interessi dal 2003 alla data del rilascio non calcolabili attualmente. Per la sanatoria del box e del bagno interrato sotto l'abitazione del piano superiore prevedere la variante in funzione dell'art. 36/bis valutabile tra spese tecniche e sanzioni approssimativamente in € 7.000,00 e verificando con gli uffici se possibile ricomprendere anche l'ultimo ampliamento in lato di nord integrando costi per progettazione e sanzioni per altrettanti € 7.000,00 o rendere i locali inaccessibili chiudendo la finestra e trasformandoli in un cavedio chiuso ottenendo anche un accordo di confine con il lotto vicino.

Costi ipotetici di regolarizzazione: € 31.500,00

Queste cifre sono solo indicative e non puntuali perché i costi potrebbero lievitare in funzione del progetto e degli accordi con l'Amministrazione comunale circa la tipologia di intervento per sanare i beni.

A seguito di tutto questo l'appartamento verrà valutato con la tipologia di locali accessori dal cui valore andranno poi dedotte le spese di sanatoria provvisoriamente indicate.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile nella sua consistenza generale non è rappresentato completamente nella mappa di catasto terreni (non compare l'ampliamento ne' il box auto interrato); la planimetria catastale dell'appartamento è naturalmente parziale in quanto le porzioni di stanza, corridoio e bagno (non autorizzate) non sono stati rappresentati.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile a seguito di sanatoria edilizia con la redazione di tipo mappale per la rappresentazione sulla mappa di catasto terreni e la successiva variazione della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione: pratiche catastali, sanzioni, diritti: € 3.500,00

**CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Nell'atto di provenienza viene citata la sola unità immobiliare al sub 701 in quanto successivamente sul terreno al mappale 558 è stato edificato il box auto al sub 703 che correttamente non compare nella provenienza

**BENI IN PORLEZZA VIA VANETTI N. 21**

**IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A**

A Unità residenziale posta in Comuna di Porlezza in via Vanetti n. 21 della superficie commerciale di mq. 138,75 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* 1/2 e \*\*\*\*\* 1/2).

Appartamento al piano terra, di un fabbricato plurifamiliare residenziale di due piano fuori terra, il piano terra oggetto della procedura ha accesso dalla via Vanetti mentre il piano primo non oggetto di procedura dalla via Manzoni (da questo lato l'abitazione eseguita risulta a piano interrato). Attraverso cancello carraio e corsello privato, insistente sui mappali 3859 e 3861, si accede al box auto interrato e tramite scala di collegamento esterna, si sale al piano abitativo che consta anche di una porzione di area pertinenziale a giardino parzialmente pavimentato. L'edificio, edificato a seguito di ristrutturazione e successivi ampliamenti di un vetusto rustico decadente a partire dal 1978, è di tipologia costruttiva tradizionale, murature di tamponamento in laterizio intonacato, con copertura a tetto con orditura in legno di travi e travetti con soprastante tegole. La gronda è in legno, lattoneria in lamiera. Esternamente il fabbricato è rivestito di pietra al piano terra e da intonaco esterno al civile al piano primo. Gli infissi esterni in pvc costituiti da ante con alette cantinelle, infissi interni in pvc con doppio vetro. L'abitazione è composta da un soggiorno con ingresso e zona cucina, disimpegno d'accesso ad una camera matrimoniale dotata di cabina armadio e altro disimpegno su cui affacciano due bagni ciechi in areazione e ventilazione forzata e due camere. I bagni risultano interrati sotto la porzione di area pertinenziale del piano soprastante così come la camera più a nord che però, come l'altra, ha apertura sull'area pertinenziale in lato di est.

Internamente gli intonaci sono al civile, i pavimenti sono in parte in piastrelle di monocottura, parte in parquet ed in ceramica nei bagni, le porte interne

sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è di sicurezza. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il box auto ha pavimento in piastrelle di gres ed impianto elettrico esterno. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato è buona come anche quella delle unità immobiliari eseguite.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Porlezza

Catasto terreni sez. Porlezza

Fg 9 particella 3859 ex 559/d sem. arb. cl. 1 mq. 50 RD € 0,25 RA € 0,17

Fg 9 particella 3861 ex 1141/c prato cl. 1 mq. 30 RD € 0,12 RA € 0,12

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari sono così individuate:

Abitazione

sezione urbana POR, foglio 6 particella 558 sub. 701, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Vanetti n. 21, piano: T, intestato a \*\*\*\* e \*\*\*\* per un mezzo ciascuno.

Risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 7.02.2006 – Pratica n. CO0021577 in variazione dell'unità immobiliare denunciata all'U.T.E. di Como in data 27.02.1984 con denuncia n. 50 di protocollo.

Box auto

sezione urbana POR, foglio 6 particella 558 sub. 703, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq., rendita 186,18 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Vanetti n. 21, piano: S1, intestato a \*\*\*\* e \*\*\*\* per un mezzo ciascuno.

Risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata come unità afferente all'U.T.E. d Como in data 28.05.2008 – Pratica n. CO0130467 per dichiarare unità afferente edificate su area di corte.

I beni in oggetto sono porzione del fabbricato insistente sull'area censita con la particella n. 558 – ente urbano di are 3.50, derivante dall'accorpamento delle aree censite con la particella n. 3840 ex 559/b di are 2.00 e con la particella n. 558 ex 558/a di are 1.50.

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alla mappa del catasto terreni dei beni presi in un sol corpo comprendendo anche le porzioni da sanare, mappale 3863, mappale 3864, la strada comunale, mappale 4069, mappale 3858, mappale 4068 ed infine la rimanente porzione dei beni insistenti sul mappale 558 di terzi.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale di Porlezza, in una zona prevalentemente residenziale con la presenza di attività di vicinato. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CLASSE ENERGETICA: certificato non esistente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: superficie lorda di pavimento

Criterio di calcolo consistenza commerciale: personalizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA LOCALI ACCESSORI EX ABITAZIONE AUTORIZZATI	67,71				
BAGNO E CAMERADERIVANTI DA CONDONO DA CHIUDERE)	21,37				
BAGNO IN AMPLIAMENTO INTERRATO	4,27				
SOMMANO	93,35	x	100%	=	93,35
BOX AUTO	39,50	x	60%	=	23,70
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE DEL MAP 588	175,00	x	10%	=	17,50
TERRENI (STRADA D'ACCESSO)	80,00	x	10%	=	4,20
<b>Totale:</b>					<b>138,75</b>

#### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio considerandone il valore a mq. dei beni come locali accessori a seguito delle difformità edilizie riscontrate.

#### CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore superficie commerciale  $138,75 \times 1.200,00 = \text{€ } 166.500,00$

#### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)  $\text{€ } 166.500,00$

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto al netto aggiustamenti)  $\text{€ } 166.500,00$

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato di un immobile è il prezzo di mercato, concettualmente qualificato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standard e l'European Valuation Standards

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una

determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Fimaa e Osservatorio del Mercato immobiliare Agenzia delle Entrate.

I beni sono stati valutati per la loro destinazione, come locali accessori a seguito delle difformità edilizie riscontrate.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	EX ABITAZIONE, BOX ,TERRENO	138,75	0,00	166.500,00	166.500,00
				<b>166.500,00 €</b>	<b>166.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 35.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

dedotte le eventuali spese di regolarizzazione: € 131.500,00

**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: € 19.725,00

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: € 111.775,00



06/02/2026 Il perito Geom. Elena Fumagalli