



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

266/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

DOTT.SSA CINZIA QUAGLIARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Elena Fumagalli

CF:FMGLNE75B50E507H

con studio in LAMBRUGO (CO) via san carlo n. 23

telefono: 031607483

email: elenafumagalli5@virgilio.it

PEC: elena.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 266/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A AREA EDIFICABILE CON CAPANNONE ARTIG. DISMESSO a TAVERNERIO VIA URAGO 2, della superficie commerciale di **405,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PORZIONE DI AREA SULLA QUALE NEL 1967 E' STATO EDIFICATO UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE CON STRUTTURA IN PILASTRI E TRAVI IN C.A., COPERTURA IN FERRO CON SOPRASTANTE MANTO IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO.

NEGLI ANNI IL CAPANNONE E' STATO DISMESSO E NEL 2018 E' STATA RIMOSSA LA COPERTURA IN ETERNIT LASCIANDO L'IMMOBILE PRIVO DI COPERTURA COME EVIDENTE NELLE FOTO ALLEGATE.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI E L'AREA PERTINENZIALE E' LASCIATA LIBERA E DESTINATA A GIARDINO.

INSISTE NELLA PARTE DI SUD OVEST UN PICCOLO MANUFATTO RURALE PRIVO DI AUTORIZZAZIONE E QUINDI NON VALUTATO AL FINE DELLA STIMA IMMOBILIARE

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2981 (catasto fabbricati), sezione urbana TAV, categoria C/3, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 683,27 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CROTTO N. 2 ORA VIA URAGO 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALLE MAPPE DI CATASTO TERRENI: MAPPALE 683, STRADA COMUNE VIA URAGO, MAPPALE 3278 ED IFINE MAPPALE 1579

GLI IMMOBILI RISULTANO EDIFICATI ED INDIVIDUATI AL CATASTO TERRENI IN COMUNE DI TAVERNERIO AL FG. 9 PARTICELLA 2981 ENTE URBANO 4 ARE 5 CENTIARE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	405,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.242,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.755,70
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2011 a firma di NOTAIO NICOLA BEGALLI ai nn. 165814/29227 di repertorio, iscritta il 07/10/2011 a COMO ai nn. 26880/5266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: € 491.000,00.

Importo capitale: € 245.298,45.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

ALLA DATA DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA L'IDENTIFICATIVO DEI BENI AL CATASTO FABBRICATI NON CORRISPONDEVA CON QUELLO DEI TERRENI, CON LA BONIFICA DELLA BANCA DATI SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI I BENI ASSUMONO L'IDENTIFICATIVO DELLA PARTICELLA 2981

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4842 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a COMO ai nn. 34494/25500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/12/1999), con atto stipulato il 10/03/1999 a firma di NOTAIO NICOLA BEGALLI ai nn. 119486 di repertorio, trascritto il 22/03/1999 a COMO ai nn. 5512/3788.

GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI ALL'ESECUTATA DA F.A. PER ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BEGALLI REP. 119486 DEL 10/03/1999 TRASCRITTO A COMO IL 22/03/1999 AI N.RI 5512/3788

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **32/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CAPANNONE, rilasciata il 05/07/1967 con il n. 32/67 di protocollo, agibilità del 24/01/1968 con il n. 39/67 di protocollo.

LA PRATICA 32/1967 VIENE SOSTITUITA DALLA 39/1967. SUCCESSIVAMENTE SONO STATE RICHIESTE VARIE PRATICHE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO CHE SONO STATE POI RITIRATE. TRA QUESTE LA P.E. 61/2022, P.E. 56/2012, P.E. 211/2012 E IL PERMESSO DI COSTRUIRE P.E. 207/2013 MAI INTEGRATO E QUINDI DECADUTO. RISULTA ANCORA LA PRATICA CILA N. 130/18 DEL 28/09/2018 PER LA RIMOZIONE DELLA COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO CHE E' STATA ESEGUITA MA A CUI NON E' POI SEGUITA LA SUA RICOSTRUZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITO BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDASI STRALCIO ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUL LOTTO INSISTE UN FABBRICATO RURALE NON AUTORIZZATO CHE DOVRA' ESSERE DEMOLITO. INTERNAMENTE CI SONO LIEVI MODIFICHE INTERNE CHE NON VENGONO CONSIDERATE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE FABBRICATO RUSTICO: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVI MODIFICHE INTERNE E MODIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE IN QUANTO ALL'ATTUALITÀ NON FRUIBILE. NECESSITA DI VARIAZIONE CATASTALE PER PORTARLO DALLA CATEGORIA C/3 A F/2 UNITÀ COLLABENTE. NELL'OCCASIONE VERRÀ AGGIORNATO ANCHE L'INDIRIZZO CHE DA LOCALITÀ CROTTO 2 È DIVENTATO VIA URAGO 2

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI PRATICA CATASTALE COMPRESI I DIRITTI: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVERNERIO VIA URAGO 2

AREA EDIFICABILE CON CAPANNONE ARTIG. DISMESSO

DI CUI AL PUNTO A

AREA EDIFICABILE CON CAPANNONE ARTIG. DISMESSO a TAVERNERIO VIA URAGO 2, della superficie commerciale di **405,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PORZIONE DI AREA SULLA QUALE NEL 1967 È STATO EDIFICATO UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE CON STRUTTURA IN PILASTRI E TRAVI IN C.A., COPERTURA IN FERRO CON SOPRASTANTE MANTO IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO.

NEGLI ANNI IL CAPANNONE È STATO DISMESSO E NEL 2018 È STATA RIMOSSA LA COPERTURA IN ETERNIT LASCIANDO L'IMMOBILE PRIVO DI COPERTURA COME EVIDENTE NELLE FOTO ALLEGATE.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI E L'AREA PERTINENZIALE È LASCIATA LIBERA E DESTINATA A GIARDINO.

INSISTE NELLA PARTE DI SUD OVEST UN PICCOLO MANUFATTO RURALE PRIVO DI AUTORIZZAZIONE E QUINDI NON VALUTATO AL FINE DELLA STIMA IMMOBILIARE

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2981 (catasto fabbricati), sezione urbana TAV, categoria C/3, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 683,27 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ CROTTO N. 2 ORA VIA URAGO 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALLE MAPPE DI CATASTO TERRENI: MAPPALE 683, STRADA COMUNE VIA URAGO, MAPPALE 3278 ED IFINE MAPPALE 1579

GLI IMMOBILI RISULTANO EDIFICATI ED INDIVIDUATI AL CATASTO TERRENI IN COMUNE DI TAVERNERIO AL FG. 9 PARTICELLA 2981 ENTE URBANO 4 ARE 5 CENTIARE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 2981 MQ. 405, VOLUME ESISTENTE E VOLUME PER POSSIBILE AMPLIAMENTO MC	405,00	x	100 %	=	405,00
$1186,42 + (405 \times 0,20) = 1267,42$					
Totale:	405,00				405,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN IMMOBILE ALLO STATO RUSTICO, PRIVO DI IMPIANTI E COPERTURA, NON PUO' ESSERE VALUTATO IN BASE ALLE SUE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE NON AVENDO LE CARATTERISTICHE DI FRUIBILITA'. VIENE QUINDI CONSIDERATA LA VOLUMETRIA ESISTENTE GIA' EDIFICATA SUL MAPPALE 2981 ALLA QUALE POTRA' ESSERE AGGIUNTA UNA VOLUMETRIA MASSIMA PARI ALLO 0,20 DELLA SUPERFICIE COME DA NORME TECNICHE PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE E LA SUA TRASFORMAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE. AL VALORE ANDRANNO DEDOTTE LE SPESE PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO RUSTICO NON REGOLARIZZABILE E LA DEMOLIZIONE DELLA STRUTTURA ESISTENTE AL FINE DI UNA RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

MC. 1267,42 X € 100,00 /MC= 126.742,00 - € 20.000,00= € 106.742,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.742,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 106.742,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.742,00

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 consentano 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 TAVERNERIO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bollettino Fimaa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	AREA EDIFICABILE				
A	CON CAPANNONE	405,00	0,00	106.742,00	106.742,00
	ARTIG. DISMESSO				
				106.742,00 €	106.742,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.242,00**

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: **€. 15.486,30**

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: **€. 87.755,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 266/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A LOTTO RESIDENZIALE CON EDIFICIO AL RUSTICO a FALOPPIO VIA CAVOUR 207, della superficie commerciale di **244,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PORZIONE DI AREA SULLA QUALE SI E' COMINCIATA LA COSTRUZIONE DI UNA VILLETA' DIVISA IN DUE UNITA' ABITATIVE CON STRUTTURA IN PILASTRI E TRAVI IN C.A., PRIVA DI COPERTURA, FINITURE ED IMPIANTI COME E' POSSIBILE VERIFICARE DALLE FOTOGRAFIE ALLEGATE CHE FA PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE GIA' FRUIBILE

L'AREA PERTINENZIALE E' LASCIATA LIBERA E DESTINATA A GIARDINO.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4405 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 703 DI TERZI, TERRENO AL MAPPALE 3875 DI C.T. ED INFINE IL SUB 701 OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
- foglio 5 particella 4405 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 707 ED INFINE U.I. AL SUB 702, 701 E 705 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO.
GLI IMMOBILI SONO EDIFICA SUL TERRENO IDENTIFICATO ALLA SEZ. GAGGINO, FG 5 PARTICELLA 4405 ENTE URBANO ARE 17 CENTIARE 6
- foglio 5 particella 4405 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 34.861,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 702 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO, TERRENO AL MAPPALE 3875 DI C.T., TERRENO AL MAPPALE 3075 DI C.T. ED INFINE IL SUB 21 BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 5 particella 4405 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRE U. I. AL SUB 706 E SUB 701 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO ED INFINE TERRAPIENO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	244,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.640,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.794,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4842 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a COMO ai nn. 34494/25500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/07/2018), con atto stipulato il 02/07/2018 a firma di NOTAIO ENRICO GIROLA ai nn. 24303/16883 di repertorio, trascritto il 04/07/2018 a COMO ai nn. 17964/12366.

L'ESECUTATA HA ACQUISTATO L'ORIGINARIO TERRENO IDENTIFICATO AL FG. 9 MAPPALE 3076 SU CUI HA EDIFICATO DA T.F. E T.C. CHE ABBERO I BENI IN FORZA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI T.B. TRASCRIPTA A COMO IL 14/11/1997 AI N.RI 7011/5206 (TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO IN DATA 8/02/93 N. 111310/9300 NOTAIO NESSI REG. A COMO IL 19/02/1993 AL N. 633) SI SEGNA LA COVENZIONE EDILIZIA COL COMUNE DI FALOPPIO DAI DANTE CAUSA DELL'ESECUTATA T.F. E T.C. NOTAIO MANFREDI REP. 10852/7877 DEL 23/03/2006 TRASCRIPTA A COMO IL 31/03/2006 N.RI 11384/6925

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **122/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI, presentata il 23/11/2007 con il n. 10663 di protocollo, rilasciata il 25/09/2018 con il n. 122 di protocollo.

SEGUE LA SCIA IN VARIANTE N. 91/2020 DEL 11/12/2020 E SUCCESSIVA SCIA 17/2023 DEL 28/03/2023 PROT. 2645 PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE NELLE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE DALLA PROCEDURA, IN QUANTO IL TITOLO ABILITATIVO ERA SCADUTO, OLTRE AD ALTRE NON OGGETTO DELL'ESECUZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'.

Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDASI STRALCIO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: GLI IMMOBILI SONO ALLO STATO RUSTICO, RISPETTO AI DISEGNI DEPOSITATI NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITÀ. LA PRATICA SCIA E' STATA PRESENTATA IL 28/03/2023 ED E' QUINDI VALIDA PER 3 ANNI NEI QUALI E' POSSIBILE PORTARE A COMPIMENTO LE OPERE COSI' COME DA PRATICA PRESENTATA E/O APPORTARE MODIFICHE CON UNA ULTERIORE SCIA. SARA' NECESSARIO ALLA CHIUSURA DEI LAVORI COMUNICARNE LA FINE E PRESENTARE UNA SCIA PER AGIBILITÀ

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE E' STATO DICHIARATO FINITO E FRUIBILE METRE SI TROVA ALLO STATO RUSTICO, PER QUESTO DOVRA' ESSERE REDATTA UNA VARIAZIONE CATASTALE PER PORTARE GLI IMMOBILI IN CATEGORIA F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE/DEFINIZIONE . NELL'OCCASIONE SI INSERIRA' ANCHE IL NUMERO CIVICO NON ASSEGNATO AL MOMENTO DELL'ACCATASTAMENTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI PRATICA CATASTALE COMPRESI I DIRITTI: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALOPPIO VIA CAVOUR 207

LOTTO RESIDENZIALE CON EDIFICIO AL RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

LOTTO RESIDENZIALE CON EDIFICIO AL RUSTICO a FALOPPIO VIA CAVOUR 207, della superficie commerciale di **244,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PORZIONE DI AREA SULLA QUALE SI E' COMINCIATA LA COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA DIVISA IN DUE UNITA' ABITATIVE CON STRUTTURA IN PILASTRI E TRAVI IN C.A., PRIVA DI COPERTURA, FINITURE ED IMPIANTI COME E' POSSIBILE VERIFICARE DALLE FOTOGRAFIE ALLEGATE CHE FA PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE GIA' FRUIBILE

L'AREA PERTINENZIALE E' LASCIATA LIBERA E DESTINATA A GIARDINO.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4405 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 703 DI TERZI, TERRENO AL MAPPALE 3875 DI C.T. ED INFINE IL SUB 701 OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
- foglio 5 particella 4405 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 707 ED INFINE U.I. AL SUB 702, 701 E 705 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO.
GLI IMMOBILI SONO EDIFICA SUL TERRENO IDENTIFICATO ALLA SEZ. GAGGINO, FG 5 PARTICELLA 4405 ENTE URBANO ARE 17 CENTIARE 6
- foglio 5 particella 4405 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 34.861,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRA U. I. AL SUB 702 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO, TERRENO AL MAPPALE 3875 DI C.T., TERRENO AL MAPPALE 3075 DI C.T. ED INFINE IL SUB 21 BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 5 particella 4405 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana GAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD CON RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO: BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 20, ALTRE U. I. AL SUB 706 E SUB 701 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA CHE COMPONE IL PRESENTE LOTTO ED INFINE TERRAPIENO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE RESIDENZIALE	93,00	x	100 %	=	93,00
LOCALI ACCESSORI SOTTOTETTO E INTERRATO	169,00	x	60 %	=	101,40
GIARDINO	198,00	x	5 %	=	9,90
BOX AUTO	69,00	x	50 %	=	34,50
BALCONI	28,00	x	20 %	=	5,60
Totale:	557,00				244,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE APPLICATO IL VALORE DERIVANTE DAL VALORE A NUOVO DELL'EDIFICIO FINITO IN RAPPORTATO AL SUO STATO RUSTICO ATTUALE.

VIENE QUINDI CONSIDERATO IL VALORE DEL VOLUME E IL COSTO DELLA COSTRUZIONE ESISTENTE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 244,40 x 600,00 = **146.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.640,00**

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 consentano 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 FALOPPIO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bollettino Fimaa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	LOTTO				
	RESIDENZIALE	244,40	0,00	146.640,00	146.640,00
	CON EDIFICIO				
	AL RUSTICO				
				146.640,00 €	146.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.640,00**

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: **€. 21.846,00**

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: **€. 123.794,00**