



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Carlo Baruffi

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dottor Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dottorssa Antonelli Mariolina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Augusto Bianchi

CF:BNCGST45C21C516D

con studio in CERMENATE (CO) via montebello 14

telefono: 3484126928

email: aug_bian@libero.it

PEC: augusto.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 3,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di locale di sgombero con forma ad L, primo tratto di accesso lungo e stretto, secondo tratto posteriore al Corpo B. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 3,56 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo B) indi vano scala di altri a muro portante condiviso; a sud muro condiviso di confine con fabbricato sulla particella 1441 e (in piccola parte) 4052; ad ovest AUI in proprietà (Corpo C)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 2,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di locale di sgombero rettangolare. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est vano scala di altri a muro portante condiviso; a sud ed ad ovest AUI in proprietà (Corpo A).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 2,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 85 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo A); a sud muro divisorio in comune con fabbricato di altri sulla particella 1441; ad ovest AUI in proprietà (Corpo D)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

D rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 2,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **Questo Corpo è sottostante a vani di abitazione di altri posti al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord area cortilizia da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo C); a sud condivisione muro di confine con fabbricato di altri eretto sulla particella 1441; ad ovest AUI di altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9,00 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:	€. 4.100,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.100,00
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
si riscontrano solo materiali vari in disordinato deposito

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 prove d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione per costruzione a confine a favore reciproco, stipulata il 26/01/1959 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 8933 di repertorio, trascritta il 05/02/1959 a Como ai nn. 842/701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile.

La formalità è riferita solamente a particella 85 per esecutato; particella 1025 per Cozza Angelo

Uso esclusivo e perpetuo, stipulata il 11/07/2001 a firma di Gabriele Secondo Cassina ai nn. 90882 di repertorio, trascritta il 17/07/2001 a Como ai nn. 16444/11705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione d'uso esclusivo e perpetuo.

La formalità è riferita solamente a non meglio precisato ed individuato servizio igienico.

Si precisa che detto diritto d'uso è indicato anche in Atto successivo di vendita della propria quota della particella 85 sub 23 da parte di Borgonovo Nicola a favore di Peppini Fabio, redatto in data 18/03/2013 da notaio Filippo Paolini di Milano rep. 1899/1164 trascritto in data 24/03/2016 ai nn. 7415/4891.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2015/2017 di repertorio, iscritta il 16/03/2017 a Como ai nn. 6677/1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.500,00.

Importo capitale: € 17.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Como ai nn. 5312/3689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2488 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a Como ai nn. 14438/9960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

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



Ulteriori avvertenze:

I 4 corpi descritti nel presente Elaborato Peritale situano entro cortile (Corte Comune alla particella 85 sub 1) su cui si affacciano delle abitazioni, alcune autorimesse e altre diversi vani a destinazione non precisata. Il cortile ha accesso pedonale e carraio diretto da strada comunale attraverso portico sottostante a corpo pluripiano sul lato est del cortile. Tale accesso è dotato di cancellata in ferro verniciato con apertura elettrica, con citofoni su strada; la pavimentazione del cortile è in battuto di cemento particolarmente ammalorato come da documentazione fotografica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Testamento Olografo (dal 04/09/1996), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di Notaio Maria Grazia Prespitino ai nn. 37987 di repertorio, trascritto il 18/11/1997 a Como ai nn. 20323/14355.

Risultano prelegati all'esecutato gli immobili oggetto del presente elaborato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione (dal 04/09/1996), con atto stipulato il 04/03/1997, registrato il 04/03/1997 a Ufficio Registro Cantù ai nn. 118 vol. 1997, trascritto il 17/01/2000 a Como ai nn. 795/562.

AVVERTENZA: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risultatrascritta nessuna accettazione di eredità; confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Nessuna Pratica Edilizia riguardante i Corpi oggetto del presente elaborato, è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico. Presso l'Archivio di Stato di Como si è rintracciata una mappa del Catasto Lombardo Vnemeto (anni 1857-1898) in cui figura l'esistenza già allora dei corpi all'oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 30 del 13 novembre 2012, l'immobile ricade in zona NS - Nuclei Storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sezione II - Tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS). Il titolo è riferito solamente al tutta la proprietà oggetto del presente elaborato



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIGINO SERENZA VIA CROCEFISSO 5, QUARTIERE CENTRO STORICO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di sgombero con forma ad L, primo tratto di accesso lungo e stretto, secondo tratto posteriore al Corpo B. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 3,56 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo B) indi vano scala di altri a muro portante condiviso; a sud muro condiviso di confine con fabbricato sulla particella 1441 e (in piccola parte) 4052; ad ovest AUI in proprietà (Corpo C)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

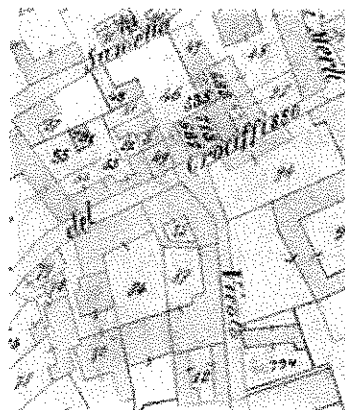
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



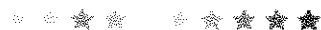


Prospetto nord sul cortile comune da cui si ha l'accesso



SERVIZI

negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



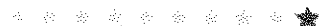
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale di sgombero con forma ad L, primo tratto di accesso lungo e stretto, secondo tratto posteriore al Corpo B. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

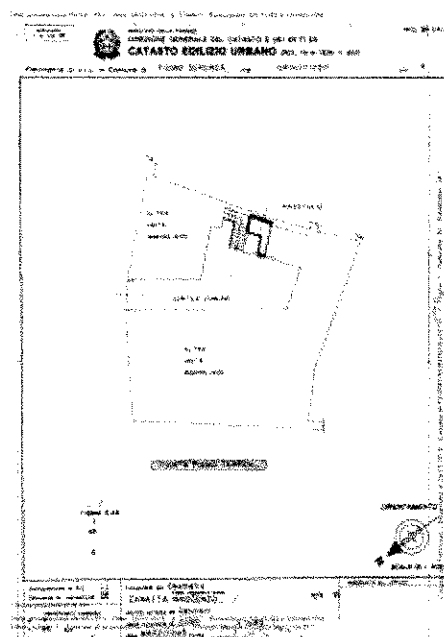
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00





planimetria 85 sub 24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.700,00

BENI IN FIGINO SERENZA VIA CROCEFISSO 5, QUARTIERE CENTRO STORICO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 2,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di sgombero rettangolare. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo



piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

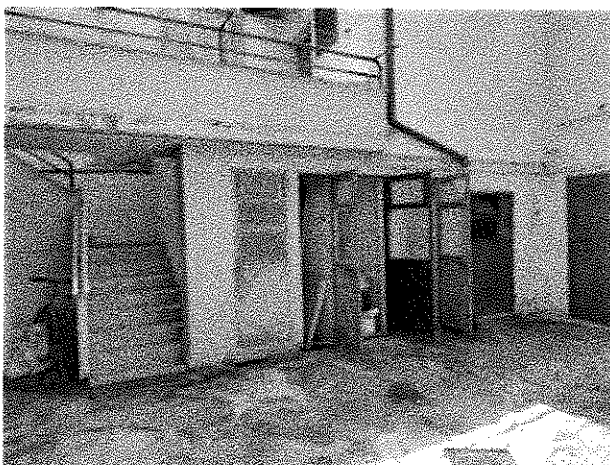
- foglio 7 particella 85 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est vano scala di altri a muro portante condiviso; a sud ed ad ovest AUI in proprietà (Corpo A).

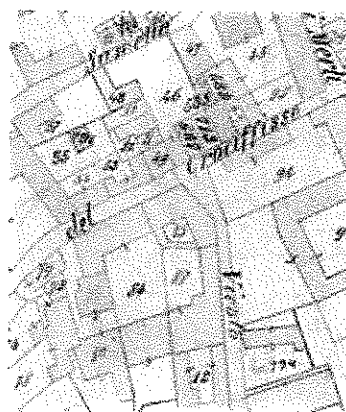
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto nord sul cortile comune da cui si ha l'accesso



SERVIZI

negozi al dettaglio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale di sgombero rettangolare. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo



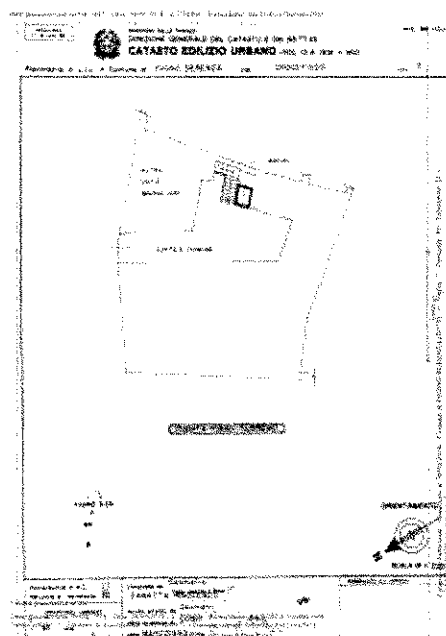
piano.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00



planimetria 85 sub 25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.200,00



BENI IN FIGINO SERENZA VIA CROCEFISSO 5, QUARTIERE CENTRO STORICO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **2,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corte comune alla particella 85 sub 1 da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo A); a sud muro divisorio in comune con fabbricato di altri sulla particella 1441; ad ovest AUI in proprietà (Corpo D)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto nord sul cortile comune da cui si ha l'accesso



SERVIZI

negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



















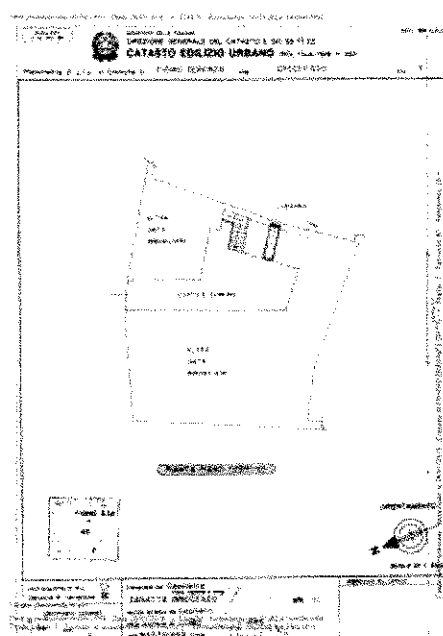





Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **La copertura piana è strutturata a terrazzo pavimentato a servizio di AUI di altri posta al primo piano.**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

descrizione	consistenza		indice		commercio
superficie catastale	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00



DEFINIZIONE.

Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.200,00

BENI IN FIGINO SERENZA VIA CROCEFISSO 5, QUARTIERE CENTRO STORICO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a FIGINO SERENZA via Crocefisso 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **Questo Corpo è sottostante a vani di abitazione di altri posti al primo piano.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 85 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,38 Euro, indirizzo catastale: via Crocefisso n° 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord area cortilizia da cui si ha accesso; ad est AUI in proprietà (Corpo C); a sud condivisione muro di confine con fabbricato sì altri eretto sulla particella 1441; ad ovest AUI di altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

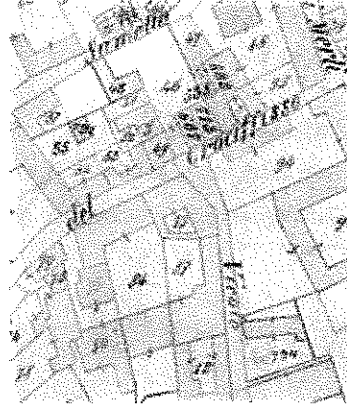
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



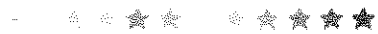


Prospetto nord sul cortile comune da cui si ha l'accesso



SERVIZI

negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale di sgombero lungo e stretto. Porta di accesso in profilati di ferro e vetro semplice in mediocre stato, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio in cemento armato. **Questo Corpo è sottostante a vani di abitazione di altri posti al primo piano.**

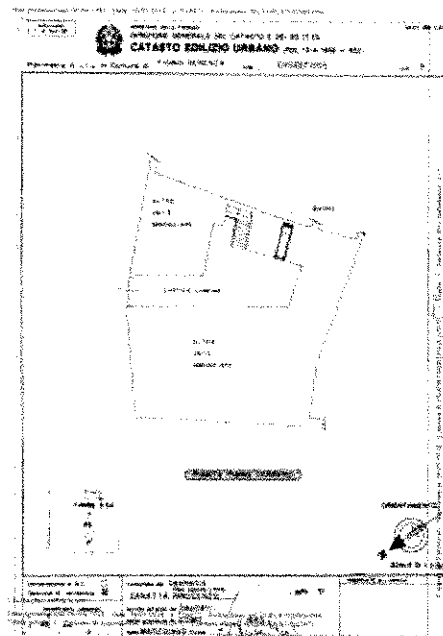
CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00





planimetria 85 sub 27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto nel debito conto:

- dimensioni dell'immobile e sua destinazione d'uso
- articolazione interna degli spazi
- materiali componenti strutture e finiture
- dotazioni impiantistiche
- responso Attestato di Prestazione Energetica
- spazi e servizi condominiali e/o comuni
- stato manutentivo generale



- contesto edilizio/urbanistico adiacente
- caratteristiche della zona, viabilità e parcheggi
- vedute, interessi naturalistici, artistici e storici
- tendenze del mercato immobiliare in generale e per la zona in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Figino Serenza, agenzie: Borsino Immobiliare di Como e Provincia edito da UPCTS e F.I.M.A.A. di Como, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: esperienze proprie e condivisione esperienze similari con colleghi professionisti

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	3,00	0,00	1.700,00	1.700,00
B	rustico	2,00	0,00	1.200,00	1.200,00
C	rustico	2,00	0,00	1.200,00	1.200,00
D	rustico	2,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				5.300,00 €	5.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per Diritto d'Uso di cui al punto 4.1.4	-1.200,00
	1.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I 4 corpi possono essere venduti anche separatamente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.100,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 4.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedrate 15, della superficie commerciale di 63,19 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno notte con ripostiglio, bagno, camera e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Provinciale Novedrate n°15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord affaccio su area di altri; ad est affaccio su strada provinciale; a sud dapprima AUI in proprietà (Lotto 3) indi corridoio comune da cui l'accesso; ad ovest dapprima vano scala comune da cui l'accesso indi affaccio su area di altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.833,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.833,40
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
occupazione non del tipo residenziale ma solo come deposito di materiale vario

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune NOVEDRATE identificata al mappale 254 del foglio 6 , stipulato il 22/01/2015 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 75732/18867 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Como ai nn. 2234/1475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/03/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 712 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31159/5234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 23.500,00.

Importo capitale: € 20.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 843 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31160/5235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.500,00.

Importo capitale: € 5.173,30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2015 di repertorio, iscritta il 16/03/2017 a Como ai nn. 6677/1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.500,00.

Importo capitale: € 17.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Como ai nn. 5312/3689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2488 di repertorio, trascritta il 01/06/2028 a Como ai nn. 14428/702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:

E' ENTE COMUNE AI SUBALTERNI 254 SUB 702, SUB 703, SUB 704 (interessati dalla presente)
LA PARTICELLA **254 SUB 701 = BENE COMUNE NON CENSIBILE**.

E' COMUNE PER QUOTA DI COMPROPRIETA' A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 254
L'AREA DI CUI ALLA PARTICELLA **254 SUB 707 = BENE COMUNE NON CENSIBILE**; tale
area attualmente dà accesso anche alla particella 1448 in Comune di Figino Serenza oggetto del
Lotto 5 del presente Elaborato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione (dal 04/09/1996),
registrato il 04/03/1997 a Ufficio Registro di Cantù ai nn. 118 vol. 1997, trascritto il 17/01/2000 a
Como ai nn. 795/562

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 09/12/2010 a firma di Maria Teresa Schettino ai nn. 72287/17405 di
repertorio, trascritto il 07/02/2023 a Como ai nn. 3235/2243.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà mappale 254 di m² 2410 (Catasto terreni) e mappale 254
sub 1 al foglio 6 del Catasto fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di testamento olografo (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di Notaio Maria Grazia Prespitino ai nn. 37987
di repertorio, trascritto il 18/11/1997 a Como ai nn. 20323/14355.

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per quota intera di piena
proprietà tutti gli immobili oggetto del presente elaborato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento (dal
10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 445/1668 di
repertorio, trascritto il 21/05/1999 a Como ai nn. 10326/7043.

Il titolo è riferito solamente a quota intera piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di
Novedrate mappale 254 sub 2 al foglio 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. L.E. 40/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento
e sopralzo fabbricato esistente, presentata il 08/09/1967 con il n. 1546 di protocollo, rilasciata il



05/10/1967 con il n. 40/67 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano successivamente destinato agli alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4.

Inizio lavori febbraio 1968, fine lavori aprile 1970; richiesta abitabilità il 16/02/1976; non risulta il rilascio

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 2206** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne ed esterne ai sensi art. 41 LR 12/05, presentata il 04/08/2006 con il n. 4855 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato agli alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 3707**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti alla DIA 2206, presentata il 02/04/2007 con il n. 2052 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato agli alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 3 del 12 gennaio 2012, l'immobile ricade in zona Città consolidata dei beni e dei servizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo pr17 - Città consolidata dei beni e dei servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: alloggio privo di agibilità (normativa di riferimento: DM 380/2001 - L.R. 12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi preliminari + SCIA per Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali al lordo di Cassa e IVA per prestazioni (APE e Collaudo Statico) ed assistenze varie: € 2.500,00
- Diritti vari per Regione e Comune, marche da bollo: € 500,00
- Prestazioni, al lordo di IVA, per ottenimento Dichiarazione di Conformità impianti: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a per singolo Corpo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVEDRATE PROVINCIALE NOVEDRATESE 15



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedratese 15, della superficie commerciale di **63,19** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno notte con ripostiglio, bagno, camera e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Provinciale Novedratese n° 15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord affaccio su area di altri; ad est affaccio su strada provinciale; a sud dapprima AUI in proprietà (Lotto 3) indi corridoio comune da cui l'accesso; ad ovest dapprima vano scala comune da cui l'accesso indi affaccio su area di altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



prospetto sud sulla via provinciale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

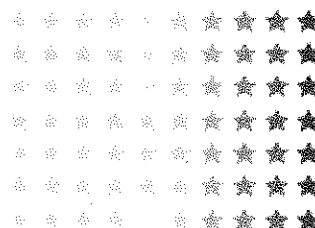
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Muratura perimetrale spessore cm 30 circa, con intonaco esterno a civile tinteggiato, intonaco interno



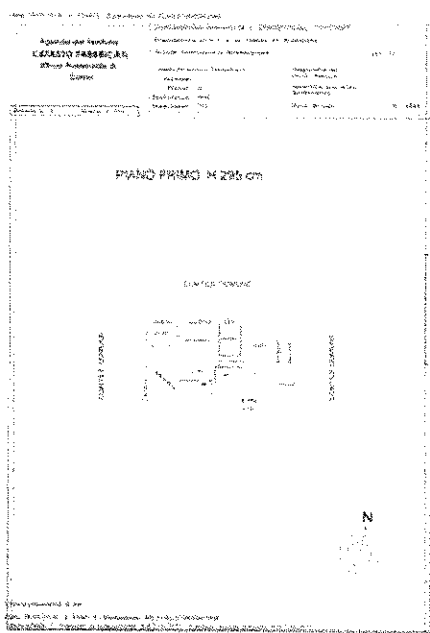
a civile tinteggiato; solaio sul piano terra e solaio di copertura di normale strutture in C.A. e laterizi, plafone intonacato e tinteggiato; Copertura in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di acciaio in non buono stato, pluviali verticali esterni in acciaio non in buono stato; pavimentazione in listoni di legno da cm 8x100 escluso bagno in ceramica; rivestimento bagno in ceramica; serramenti ad ante in profilati di alluminio con vetrocamera, gelosie esterne in alluminio; balconi in C.A. con pavimentazione in ceramica e parapetti in C.A. intonacato e tinteggiato con copertine in pietra; porta d'accesso del tipo blindato in profilati d'acciaio e finiture in PVC; porte interne assenti, solo falsotelai anche per due porte a scomparsa; scala in comune di accesso in C.A. con pedate in pietra e parapetto parte in C.A. parte in profilati di ferro verniciati, corridoio comune con pavimentazione in listoni di legno da cm 8x100. Impianto elettrico = solo scatolette e parziale infilatura di cavi; impianto di riscaldamento = solo predisposizioni a muro per caldaia e corpi scaldanti, non notata canna fumaria; impianto idrico sanitario = solo predisposizione a muro per cucina, in bagno oltre a predisposizioni a muro posato anche piatto doccia; non vista rete gas

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
alloggio	57,37	x	100 %	=	57,37
balcone	6,50	x	30 %	=	1,95
vano scala comune	9,30	x	20 %	=	1,86
corridoio comune	9,76	x	20 %	=	1,95
posto auto	12,50	x	0,5 %	=	0,06
Totale:	95,43				63,19



Planimetria 254 sub 702



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,19 x 1.200,00 = 75.833,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi vari necessari per completamento impianti, fornitura e posa porte interne, laminatura pavimenti in legno, altre manutenzioni straordinarie necessarie, ottenimento agibilità	-25.000,00
quota parte per allaccio dei Lotti 2, 3 e 4 alle reti pubbliche di acquedotto ed elettrodotto	-3.000,00
Quota parte per formazione ingresso pedonale	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.333,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.333,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto nel debito conto:

- dimensione dell'immobile e sua destinazione d'uso
- articolazione interna degli spazi
- materiali componenti le strutture e le finiture
- dotazioni impiantistiche
- responso Attestato di Prestazione Energetica
- spazi e servizi in comune
- stato manutentivo generale
- contesto edilizio/urbanistico adiacente
- caratteristiche della zona, viabilità e parcheggi
- vedute, interessi naturalistici, artistici e storici

tendenze del mercato immobiliare in generale, per la zona in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Novedrate, agenzie: Borsino immobiliare di Como e Provincia edito da UPCTS e F.I.M.A.A. di Como, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: esperienze proprie e condivisione esperienze similari con colleghi professionisti



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	63,19	0,00	45.333,40	45.333,40
				45.333,40 €	45.333,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.833,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 39.833,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedratese 15, della superficie commerciale di **68,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno notte con ripostiglio, bagno, camera e ampio balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via provinciale novedratese n. 15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord AUI in proprietà (Lotto 2); ad est, sud/est e sud affaccio su strada provinciale; ad ovest dapprima AUI in proprietà (Lotto 4), indi corridoio comune da cui si ha l'accesso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.885,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.885,40
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
occupazione non del tipo residenziale ma solo come deposito di materiale vario

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune NOVEDRATE identificata al mappale 254 foglio 6 , stipulato il 22/01/2015 a firma di Maria Teresa Schettino ai nn. 75732/18867 di repertorio, trascritto il 03/02/2017 a Como ai nn. 2234/1475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 31/07/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 712 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31159/5234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 23.500,00.

Importo capitale: € 20.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 843 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31160/5235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.500,00.

Importo capitale: € 5.173,30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2015/2017 di repertorio, iscritta il 16/03/2017 a Como ai nn. 6677/1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.500,00.

Importo capitale: € 17.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Como ai nn. 5312/3689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2488 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a Como ai nn. 14438/9960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

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:

E' ENTE COMUNE AI SUBALTERNI 254 SUB 702, SUB 703, SUB 704 (interessati dalla presente)
LA PARTICELLA 254 SUB 701 = BENE COMUNE NON CENSIBILE.

E' COMUNE PER QUOTA DI COMPROPRIETA' A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 254
L'AREA DI CUI ALLA PARTICELLA 254 SUB 707 = BENE COMUNE NON CENSIBILE; tale
area attualmente dà accesso anche alla particella 1448 in Comune di Figino Serenza oggetto del Lotto
5 del presente Elaborato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione (dal 04/04/1996),
registrato il 04/03/1997 a Ufficio Registro di Cantù ai nn. 118 vol. 1997, trascritto il 17/01/2000 a
Como ai nn. 795/562

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di testamento olografo (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di Notaio Maria Grazia Prespitino ai nn. 37987
di repertorio, trascritto il 18/11/1997 a Como ai nn. 20323/1996.

Risultano prelegati a favore di [REDACTED] per quota intera di piena
proprietà tutti gli immobili oggetto del presente elaborato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita d'eredità (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 19/12/2010 a firma di Maria Teresa Schettino ai nn. 72287/17405 di
repertorio, trascritto il 17/02/2023 a Como ai nn. 3235/2243.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà mappale 254 di m² 2410 (Catasto Terreni) e mappale
254 sub 1 al foglio 6 del Catasto fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento (dal
10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 445/1668 di
repertorio, trascritto il 21/05/1999 a Como ai nn. 10326/7043.

Il titolo è riferito solamente a quota intera piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di
Novedrate mappale 254 su 2 al foglio 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. L.E. 40/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento
e sopralzo fabbricato esistente, presentata il 08/09/1967 con il n. 1546 di protocollo, rilasciata il



05/10/1967 con il n. 40/67 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano successivamente destinato agli alloggi Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4.

Inizio lavori febbraio 1968, fine lavori aprile 1970; richiesta abitabilità il 16/02/1976, non risulta il rilascio

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 2206** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne ed esterne ai sensi art. 41 LR 12/05, presentata il 04/08/2006 con il n. 4855 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato ad alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 3707**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti alla DIA 2206, presentata il 02/04/2007 con il n. 2052 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato agli alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 3 del 12 gennaio 2012, l'immobile ricade in zona Città consolidata dei beni e dei servizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo pr17 - Città consolidata dei beni e dei servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: alloggio privo di agibilità (normativa di riferimento: DM 380/2001; L.R. 12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi preliminari + SCIA per Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali al lordo di Cassa ed IVA per prestazioni (APE e Collaudo Statico) ed assistenze varie: €2.500,00
- Diritti per Regione e Comune, marche da bollo: €500,00
- Prestazioni, al lordo di IVA, per ottenimento Dichiarazione di Conformità impianti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a per singolo alloggio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVEDRATE PROVINCIALE NOVEDRATESE 15



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedrate 15, della superficie commerciale di **68,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno notte con ripostiglio, bagno, camera e ampio balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via provinciale novedrate n. 15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord AUI in proprietà (Lotto 2); ad est, sud/est e sud affaccio su strada provinciale; ad ovest dapprima AUI in proprietà (Lotto 4), indi corridoio comune da cui si ha l'accesso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



prospetto sud sulla via provinciale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

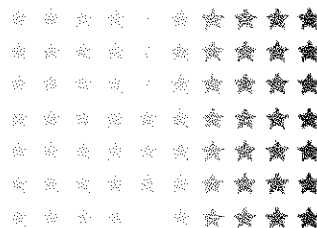
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Muratura perimetrale spessore cm 30 circa, con intonaco esterno a civile tinteggiato, intonaco interno



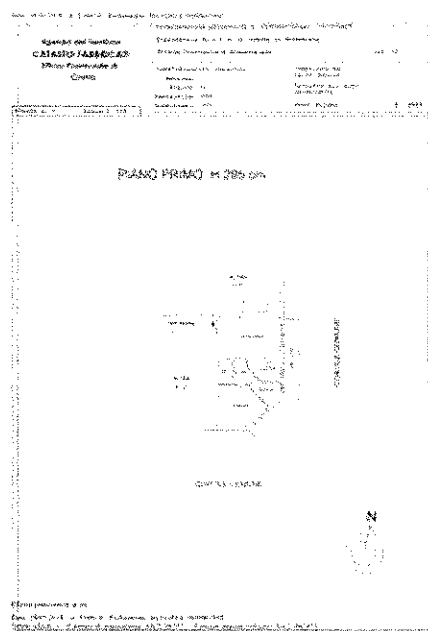
a civile tinteggiato; solaio sul piano terra e solaio di copertura di normale strutture in C.A. e laterizi, plafone intonacato e tinteggiato; Copertura in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di acciaio in non buono stato, pluviali verticali esterni in acciaio non in buono stato; pavimentazione in listoni di legno da cm 8x100 escluso bagno in ceramica; rivestimento bagno in ceramica; serramenti ad ante in profilati di alluminio con vetrocamera, gelosie esterne in alluminio; balconi in C.A. con pavimentazione in ceramica e parapetti in C.A. intonacato e tinteggiato con copertine in pietra; porta d'accesso del tipo blindato in profilati d'acciaio e finiture in PVC; porte interne assenti, solo falsotelai anche per due porte a scomparsa; scala in comune di accesso in C.A. con pedate in pietra e parapetto parte in C.A. parte in profilati di ferro verniciati, corridoio comune con pavimentazione in listoni di legno da cm 8x100. Impianto elettrico = solo scatolette e parziale infilatura di cavi; impianto di riscaldamento = solo predisposizioni a muro per caldaia e corpi scaldanti, non notata canna fumaria; impianto idrico sanitario = solo predisposizione a muro per cucina, in bagno oltre a predisposizioni a muro posato anche piatto doccia; non vista rete gas

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
alloggio	60,49	x	100 %	=	60,49
balcone	14,30	x	30 %	=	4,29
vano scala comune	9,30	x	20 %	=	1,86
corridoio comune	9,76	x	20 %	=	1,95
posto auto	12,50	x	0,5 %	=	0,06
Totale:	106,35				68,65



Planimetria 254 sub 703



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,65 x 1.200,00 = **82.385,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi vari necessari per completamento impianti, fornitura e posa porte interne, laminatura pavimenti in legno, altre manutenzioni straordinarie necessarie, ottenimento aAgibilità	-27.000,00
Quota parte costi per allaccio ai pubblici servizi di acquedotto ed elettrodotto	-3.000,00
Quota parte per formazione ingresso pedonale	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.385,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.385,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto nel debito conto:

- dimensioni dell'immobile e sua destinazione d'uso
- articolazione interna degli spazi
- materiali componenti le strutture e le finiture
- dotazioni impiantistiche
- responso Attestato di Prestazione Energetica
- spazi e servizi in comune
- stato manutentivo generale
- contesto edilizio/urbanistico adiacente
- caratteristiche della zona, viabilità e parcheggi
- vedute, interessi naturalistici, artistici e storici
- tendenze del mercato immobiliare in generale, per la zona in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Novedrate, agenzie: Borsino Immobiliare di Como e Provincia edito da UPCTS e F.I.M.A.A. di Como, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: esperienze proprie e condivisione esperienze similari con colleghi professionisti

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	68,65	0,00	52.385,40	52.385,40
				52.385,40 €	52.385,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.885,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 46.885,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedratese 15, della superficie commerciale di 52,58 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno con balcone, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Provinciale Novedratese n. 15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord vano scala e corridoio comune da cui si ha l'accesso; ad est AUI in proprietà (Lotto 3) con piccolo salto rientrante; a sud affaccio su strada provinciale; ad ovest affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.099,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.099,00
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
occupazione non del tipo residenziale ma solo come deposito di materiale vario

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune NOVEDRATE identificata al mappale 254 foglio 6 , stipulato il 22/01/2015 a firma di Maria Teresa Schettino ai nn. 75732/18867 di repertorio, trascritto il 03/02/2015 a Como ai nn. 2234/1475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/03/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 712 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31159/5234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 23.500,00.

Importo capitale: € 20.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 843 di repertorio, iscritta il 28/11/2016 a Como ai nn. 31160/5235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.500,00.

Importo capitale: € 5.173,30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2015/2017 di repertorio, iscritta il 16/03/2017 a Como ai nn. 6677/1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.500,00.

Importo capitale: € 17.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2488 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a Como ai nn. 14438/9960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 29/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Como ai nn. 5312/3689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:

E' ENTE COMUNE AI SUBALTERNI 254 SUB 702, SUB 703, SUB 704 (interessati dalla presente)
LA PARTICELLA 254 SUB 701 = BENE COMUNE NON CENSIBILE.

E' COMUNE PER QUOTA DI COMPROPRIETA' A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 254
L'AREA DI CUI ALLA PARTICELLA 254 SUB 707 = BENE COMUNE NON CENSIBILE; tale
area attualmente dà accesso anche alla particella 1448 in Comune di Figino Serenza oggetto del Lotto
5 del presente Elaborato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di testamento olografo (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di Notaio Maria Grazia Prespitino ai nn. 37987
di repertorio, trascritto il 18/11/1997 a Como ai nn. 20323/14355.

Risultano prelegati a favore [REDACTED] per quota intera di piena
proprietà tutti gli immobili oggetto del presente elaborato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal
04/09/1996), con atto stipulato il 09/12/2010 a firma di Maria Teresa Scettino ai nn. 72287/17405 di
repertorio, trascritto il 07/02/2023 a Como ai nn. 3235/2243.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà mappale 254 di m² 2410 (Catasto terreni) e mappale 254
sub 1 al foglio 6 del Catasto fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione (dal 04/09/1996),
registrato il 04/03/1997 a Ufficio Registro di Cantù ai nn. 118 vol. 1997, trascritto il 17/01/2000 a
Como ai nn. 798/562

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento (dal
10/05/1999), con atto stipulato il 10/05/1999 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 445/1668 di
repertorio, trascritto il 21/05/1999 a Como ai nn. 10326/7043.

Il titolo è riferito solamente a quota intera piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di
Novedrate mappale 254 sub 2 al foglio 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. L.E. 40/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento
e sopralzo fabbricato esistente, presentata il 08/09/1967 con il n. 1546 di protocollo, rilasciata il
05/10/1967 con il n. 40/67 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano successivamente destinato agli alloggi di cui al Lotto 2,
Lotto 3 e Lotto 4.

Inizio lavori febbraio 1968, fine lavori aprile 1970; richiesta abitabilità il 16/02/1976, non risulta il



rilascio

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 2206** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne ed esterne ai sensi art. 41 LR 12/05, presentata il 04/08/2006 con il n. 4855 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato agli alloggi di cui Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 3707**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA 2206, presentata il 02/04/2007 con il n. 2052 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a primo piano destinato agli alloggi di cui al Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 3 del 12 gennaio 2012, l'immobile ricade in zona Città consolidata dei beni e dei servizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo pr17 - Città consolidata dei beni e dei servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: alloggio privo di agibilità (normativa di riferimento: DM 380/2001; L.R. 12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi preliminari + SCIA per Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali al lordo di Cassa ed IVA per prestazioni (APE e Collaudo Statico) ed assistenze varie: €2.500,00
- Diritti per Regione e Comune, marche da bollo: €500,00
- Prestazioni, al lordo di IVA, per l'ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a per singolo alloggio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVEDRATE PROVINCIALE NOVEDRATESE 15

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVEDRATE Provinciale Novedratese 15, della superficie commerciale di **52,58** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
alloggio composto da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno con balcone, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 254 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Provinciale Novedratese n. 15, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord vano scala e corridoio comune da cui si ha l'accesso; ad est AUI in proprietà (Lotto 3) con piccolo salto rientrante; a sud affaccio su strada provinciale; ad ovest affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



prospetto sud sulla via provinciale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Muratura perimetrale spessore cm 30 circa, con intonaco esterno a civile tinteggiato, intonaco interno a civile tinteggiato; solaio sul piano terra e solaio di copertura di normale strutture in C.A. e laterizi, plafone intonacato e tinteggiato; Copertura in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di acciaio in non buono stato, pluviali verticali esterni in acciaio non in buono stato; pavimentazione in listoni di



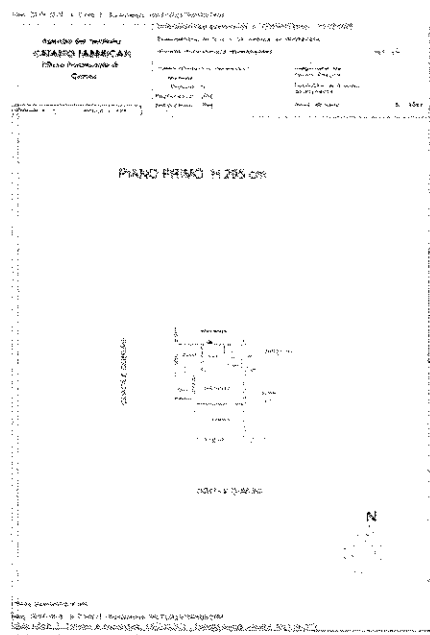
legno da cm 8x100 escluso bagno in ceramica; rivestimento bagno in ceramica; serramenti ad ante in profilati di alluminio con vetrocamera, gelosie esterne in alluminio; balconi in C.A. con pavimentazione in ceramica e parapetti in C.A. intonacato e tinteggiato con copertine in pietra; porta d'accesso del tipo blindato in profilati d'acciaio e finiture in PVC; porte interne assenti, solo falsotelai anche per due porte a scomparsa; scala in comune di accesso in C.A. con pedate in pietra e parapetto parte in C.A. parte in profilati di ferro verniciati, corridoio comune con pavimentazione in listoni di legno da cm 8x100. Impianto elettrico = solo scatolette e parziale infilatura di cavi; impianto di riscaldamento = solo predisposizioni a muro per caldaia e corpi scaldanti, non notata canna fumaria; impianto idrico sanitario = solo predisposizione a muro per cucina, in bagno oltre a predisposizioni a muro posato anche piatto doccia; non vista rete gas

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
alloggio	47,42	x	100 %	=	47,42
balcone	3,22	x	40 %	=	1,29
vano scala comune	9,30	x	20 %	=	1,86
corridoio comune	9,76	x	20 %	=	1,95
posto auto	12,50	x	0,5 %	=	0,06
Totale:	82,20				52,58



Planimetria 254 sub 704

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,58 x 1.200,00 = 63.099,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi vari necessari per completamento degli impianti, fornitura e posa porte interne, laminatura pavimenti in legno, altre manutenzioni straordinarie, ottenimento Agibilità	-22.000,00
Quota parte costi per allacci ai pubblici servizi di acquedotto ed elettrodotto	-3.000,00
Quota parte per formazione ingresso pedonale	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.599,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.599,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto nel debito conto:

- dimensioni dell'immobile e sua destinazione d'uso
- articolazione interna degli spazi
- materiali componenti le strutture e le finiture
- dotazioni impiantistiche
- responso Attestato di Prestazione Energetica
- spazi e servizi in comune
- stato manutentivo generale
- contesto edilizio/urbanistico adiacente
- caratteristiche della zona, viabilità e parcheggi
- vedute, interessi naturalistici, artistici e storici
- tendenze del mercato immobiliare in generale, per la zona in

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Novedrate, agenzie: Borsino Immobiliare di Como e Provincia edito da UPCTS e F.I.M.A.A. di Como, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: esperienze proprie e condivisione esperienze similari con colleghi professionisti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,58	0,00	35.599,00	35.599,00
				35.599,00 €	35.599,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.099,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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: €. 30.099,00



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a FIGINO SERENZA via Vico (o Ludovico) Necchi 60, della superficie commerciale di 347,86 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Con riferimento alle planimetrie che saranno allegate al presente Elaborato, il fabbricato in oggetto (insistente sull'Ente Urbano 1448) è posto all'interno di una maggiore area completamente recintata comprendente anche altre particelle classificate "Ente Urbano" (4159, 4161, 4160, 4125 catastalmente intestate al Comune di Figino Serenza, NON soggetti alla presente esecuzione.

L'accesso pedonale ora avviene su area di proprietà dell'esecutato sita in Comune di Novedrate, particella 254 (Catasto Terreni) e particella 254 sub 707 (Catasto Urbano).

Occorrerà formare accessi carraio e pedonale direttamente dalla via Ludovico Necchi di Figino Serenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1448 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: via Vecchi Ludovico n. 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenza: su tutti i lati del fabbricato affaccio su area nuda di cui alla particella 1448 "Ente Urbano" per ora condivisa (prima del previsto e necessario frazionamento) con altri fabbricati.

L'indirizzo catastale non è coerente con l'attuale stradario comunale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	347,86 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:	€ 204.554,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.554,64
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore occupa il primo piano, il piano terra a disposizione di stretto familiare

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2105 di repertorio, iscritta il 16/03/2017 a Como ai nn. 6677/1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 28.500,00.

Importo capitale: 17.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2028 a firma di Tribunale di Como ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Como ai nn. 5312/3689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2488 di repertorio, trascritta il 01/06/2028 a Como ai nn. 14438/9960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 28/01/2000 a firma di Tribunale di Como ai nn. 363/2020 di repertorio, trascritta il 15/05/2020 a Como ai nn. 9314/6352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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 1000/1000, in forza di successione (dal 04/03/1996), registrato il 04/03/1997 a Ufficio Registro Cantù ai nn. 118 vol 1997, trascritto il 17/01/2000 a Como ai nn. 795/562.

Mappali 1448, 156 e 1906 con sovrastante fabbricato denunciato all'UTE con scheda n. 185 del 1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Pubblicazione testamento olografo (dal 04/09/1996), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di Maria Grazia Prespitino ai nn. 37987 di repertorio, trascritto il 18/11/1997 a Como ai nn. 20323/14355.

Risultano prelegati a favore dell'esecutato per quota intera di piena proprietà, le aree ai mappali 1448, 156 e 1906 con porzione di fabbricato denunciato all'UTE con scheda n. 185 del 1983, corrispondente a quanto oggetto della presente

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. P.E. 40/68 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sistemazione di fabbricato con ricavo di locali di civile abitazione, presentata il 28/06/1968 con il n. 1599 di protocollo, rilasciata il 10/06/1968 con il n. 40/68 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune anche una Variante approvata il 04/12/1970; non trovato fine lavori, non trovata richiesta di Agibilità

Concessione Edilizia N. P.E. 23/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione sottotetto L.R. 15 del 15/07/1966, presentata il 19/12/1996 con il n. 6663 di protocollo, rilasciata il 13/01/1998 con il n. C23/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori dichiarato in data 19/01/1998; non trovata fine lavori, non trovata richiesta di Agibilità. Questo fabbricato risulterebbe allacciato alla fognatura comunale con Autorizzazione A03/2015 rilasciata da Comune di Figino Serenza.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 30 del 13 novembre 2012 - BURL Regione Lombardia Serie avvisi e consorsi n° 10 del 6 marzo 2013, l'immobile ricade in zona Sistema rurale - Paesistico - Ambientale; area per insediamenti agricoli, fabbricato per attrezzature agricole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato oggetto del presente Elaborato Peritale insiste (ATTUALMENTE) su area di cui alla particella 1448 classificata "Ente Urbano" di m² 6505; su detta area insistono anche:



a) a nord fabbricato all'Agenzia del territorio censito alla particella 1448 sub 2 di categoria C/6 risultante in proprietà a Borriero Rodolfo nato a Padova il 02.08.1912

b) ad ovest una struttura denominata in Pratica Edilizia "Vasca per recupero acqua" con stato difforme alla P.E.

c) ad est un fabbricato parzialmente vetusto, parzialmente in stato di ristrutturazione: NON riportato in mappa, NON riscontrato all'Agenzia del Territorio.

Necessita provvedere al frazionamento della particella 1448 con nella planimetria allegata, escludendo i fabbricati di cui alle lettere a) e C9, provvedendo alla DEMOLIZIONE del fabbricato c)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Primo Piano difforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia 23/96 (normativa di riferimento: Comunale, Regionale, Statale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e Asseverazione di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Comunali: sanzioni, diritti, marche: € 10.000,00
- Oneri professionali per sanatoria e successiva richiesta di Agibilità, al lordo di Cassa ed IVA: € 12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a primo piano e prospetti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria ora depositata all'Agenzia del Territorio (normativa di riferimento: norme in vigore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento Tipo Mappale e procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Agenzia del Territorio: € 600,00
- Oneri Professionali al lordo di Cassa ed IVA: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Osservazione a PGT con richiesta di deroga specifica (normativa di riferimento: PGT in Vigore)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Professionali al lordo di Cassa e IVA: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a area legata al fabbricato oggetto del presente Elaborato

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



BENI IN FIGINO SERENZA VIA VICO (O LUDOVICO) NECCHI 60

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FIGINO SERENZA via Vico (o Ludovico) Necchi 60, della superficie commerciale di **347,86** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Con riferimento alle planimetrie che saranno allegate al presente Elaborato, il fabbricato in oggetto (insistente sull'Ente Urbano 1448) è posto all'interno di una maggiore area completamente recintata comprendente anche altre particelle classificate "Ente Urbano" (4159, 4161, 4160, 4125 catastalmente intestate al Comune di Figino Serenza, NON soggetti alla presente esecuzione.

L'accesso pedonale ora avviene su area di proprietà dell'esecutato sita in Comune di Novedrate, particella 254 (Catasto Terreni) e particella 254 sub 707 (Catasto Urbano).

Occorrerà formare accessi carraio e pedonale direttamente dalla via Ludovico Necchi di Figino Serenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1448 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 885,72 Euro, indirizzo catastale: via Vecchi Ludovico n. 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: su tutti i lati del fabbricato affaccio su area nuda di cui alla particella 1448 "Ente Urbano" per ora condivisa (prima del previsto e necessario frazionamento) con altri fabbricati.

L'indirizzo catastale non è coerente con l'attuale stradario comunale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

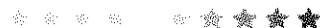
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



scorcio da sud-est

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno con vetro singolo. per alloggio a piano terra, oscuranti in legno verniciato	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in PVC con vetrocamera. per il primo piano; oscuranti gelosie in legno verniciato	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno verniciato e vetro. per il piano terra	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta e scorrevoli realizzati in legno laccato. per il primo piano	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificata	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in non verificata , il rivestimento è realizzato in intonaco colorato in pasta	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in seminato di pietra. attorno casa e porticati	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. al piano terra	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parte in legno, parte in pietra, parte in mosaico. per il primo piano	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> incassato , la tensione è di 220V conformità: non dimostrata	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> incassato con alimentazione in da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in acciaio conformità: non dimostrata	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in legna i diffusori sono in camino conformità: non dimostrata. per il piano terra	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in tubolare d'acciaio conformità: non dimostrata. per il primo piano	☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> incassato con alimentazione a gas metano conformità: non dimostrata. SOLO per il primo piano	☆☆☆☆☆

Delle Strutture:



copertura: a falda costruita in parte in legno, parte
solaio laterizio e C.A., lattonerie in rame
scale esterne: a rampa unica costruite in cemento
armato rivestito, il servoscala è no. da piano terra
a primo
balconi: costruiti in pilastri ed archi in mattoni.
copertura in legno con manto in coppi e lattonerie
in rame

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
appartamento a piano terra	175,90	x	85 %	=	149,51
portico sud	18,30	x	50 %	=	9,15
portico nord	44,30	x	30 %	=	13,29
appartamento al primo piano	175,90	x	100 %	=	175,90
Totale:	414,40				347,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 347,86 x 900,00 = 313.069,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 313.069,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 313.069,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto nel debito conto:

- dimensioni dell'immobile e sue destinazioni d'uso
- articolazione interna degli spazi
- materiali componenti le strutture e le finiture
- dotazioni impiantistiche
- caratteristiche desunte dall'APE (se presente)
- spazi e servizi condominiali e/o comuni con altri



- stato manutentivo generale
- contesto edilizio/urbanistico adiacente
- caratteristiche della zona, viabilità e parcheggi
- vedute, interessi naturalistici, artistici o storici
- tendenze del mercato immobiliare in generale, per la zona in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como e Cantù, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Figino Serenza, agenzie: Borsino Immobiliare di Como e Provincia edito da UPCTS e F.I.M.A.A. di Como, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: esperienze proprie e condivisione esperienze similari con colleghi professionisti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	347,86	0,00	313.069,50	313.069,50
				313.069,50 €	313.069,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Demolizione di fabbricato esistente nell'area NON regolarizzabile	-25.000,00
Frazionamento particella 1448 "Ente Urbano" per individuazione area di competenza	-5.000,00
Formazione nuovi accessi carraio e pedonale verso via Ludovico Necchi	-7.000,00
formazione nuove dividenti	-21.000,00
	58.000,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:	€. 21.914,87
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 28.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.554,64

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 204.554,64

data 28/11/2023

il tecnico incaricato
Augusto Bianchi

