



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

337/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dovalue spa

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott. Marco MANCINI

CUSTODE:

dott. Giorgio ARNABOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanna Tettamanti

CF:TTTGNN64L42C933V

con studio in COMO (CO) Via Pasquale Paoli n.1

telefono: 031262195

email: studiotecnicocomo@gmail.com

PEC: giovanna.tettamanti@geopec.it

AUSILIARIO VISURISTA

Angelo Piazzoli snc

LOTTO 2

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 337/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa singola in CADORAGO, Via Giovanni Pascoli n.37, della superficie commerciale di **280,50** mq ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Il bene di cui trattasi è costituito da villa, costruita sul finire degli anni '80, in condizioni buone, con autorimessa e giardino circostante, ubicata in Cadorago, al civico 37 della Via Giovanni Pascoli.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, dei quali solo quello intermedio è abitabile, mentre gli altri hanno tutti destinazione accessoria ed è circondato da giardino; si è visionata certificazione energetica (scaduta/risalente al 2009) che assegna all'edificio la classe "G".

Attualmente parte dell'interrato e il piano 1°/sottotetto (pur avendo destinazione "accessoria": locali di sgombero/deposito etc.) ospitano locali abitativi con presenza di riscaldamento.

A piano interrato sono ubicati: autorimessa, corridoio, bagno/lavanderia, centrale termica, cucina e taverna.

Il bagno/lavanderia è corredato da: lavatoio, w.c. e doccia ed ha pavimento e rivestimento (sino a cm.176) in piastrelle di ceramica da cm.(20x30) e cm.(20x25).

A piano terra si trovano: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo con antistante portico, disimpegno notte, bagno e due camere da letto (una con balcone).

Il bagno è munito di: doppio lavabo, bidet, w.c. e doccia, pavimento e rivestimento (sino a cm.215), sono in piastrelle da cm.(30x60).

A piano 1°/sottotetto sono ubicati: cucina/locale giorno, zona notte/bagno.

Il bagno è dotato di: lavabo, bidet, w.c. e doccia, ha pavimento in piastrelle di ceramica da cm.(20x20) e rivestimento (sino a cm.(150/200) in piastrelle da cm.(20x25).

I vari livelli sono collegati da scala interna a due rampe.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sono presenti aspetti da regolarizzare/ripristinare allo stato assentito.

Identificazione catastale:

- CATASTO FABBRICATI
- Comune di CADORAGO - Sez. Urb. CAD - foglio 7 - **particella 2752 sub.701** - categoria A/7 - classe 2 - consistenza 10 vani - rendita 955,45 Euro,
- indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.37,
- piani: S1-T-1°,
- intestato a *****DATO OSCURATO*****,
- Superficie catastale totale mq.216
- Comune di CADORAGO - Sez. Urb. CAD - foglio 7 - **particella 2752 sub. 2** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 44 mq - rendita 172,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli,
- piano: S1,
- intestato a *****DATO OSCURATO***** - Superficie catastale mq.46
- CATATO TERRENI
- Comune di CADORAGO - sezione CADORAGO - foglio 9 -qualità/classe ente urbano - superficie 1093
- Coerenze in linea di contorno dell'intero complesso partendo da nord: particella 2673, particella 673, particella 4008 e particella 3818.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

280,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 440.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 370.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con il proprio nucleo familiare.
Allegato certificato di residenza e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ventennale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

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:

Servitù di passo e posa tubature interrato, *lungo una striscia di terreno sul lato di ponente dei mappali 674/a, 674/b e 674/c che termina a confine di nord della particella 674/d*, stipulata il 18/08/1970 con atto a firma notaio Aldo GIACOSA ai nn.39686/6659 di repertorio, registrata il 02/09/1970 a Como a n.3754 s.1°, trascritta il 16/09/1970 a Como ai nn. 9822/8196, a favore di ***DATO OSCURATO***,

contro ***DATO OSCURATO***.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/09/2010 a firma di notaio Achille CORNELIO ai nn. 71227/34220 di repertorio, iscritta il 22/09/2010 a Como ai nn. 24910/6003, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' BCC soc. coop., contro ***DATO OSCURATO***, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.000.000.

Importo capitale: € 500.000.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

Ipoteca legale attiva, datata 13/02/2013 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 457/3313 di repertorio, iscritta il 21/02/2013 a Como ai nn. 4542/608, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 75.974,22.

Importo capitale: € 37.987,11

Ipoteca giudiziale attiva, datata 28/11/2022 a firma di Tribunale di MILANO al n. 5501 di repertorio, iscritta il 30/10/2024 a Como ai nn. 31781/5056, a favore di NOBILI WALBO srl, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 32.526,73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, datato 29/11/2024 a firma di Tribunale di COMO al n. 5648 di repertorio, trascritto il 24/12/2024 a Como ai nn. 39001/29082, a favore di BCC NPLS 2022 srl, contro ***DATO OSCURATO***.

Pignoramento, datato 28/02/2025 a firma di Tribunale di COMO al n.1210 di repertorio, trascritto l'11/04/2025 a Como ai nn. 10490/7726, a favore di NOBILI WALBO SRL, contro ***DATO OSCURATO***.

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 insolite alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è inserito in compendio condominiale, non sono pertanto quantificabili spese di gestione ordinaria/straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ventennale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2010 ad oggi) stipulato il 14/09/2010, a firma di notaio Achille CORNELIO ai nn. 71226/34219 di repertorio, trascritto il 22/09/2010 a Como ai nn. 24909/15028.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000.

* Atto in data 27.02.1984 n. 18099 di rep. in autentica del dott. Carmelo Vittorio Varrica, Notaio in Como, ivi registrato il 2.03.1984 al n. 834 e trascritto in data 3.03.1984 ai nn. 3814/2907.

* Atto in data 17.09.1984 n. 53254/9891 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 25.09.1984 al n. 1559 e trascritto a Como in data 27.02.1984 ai nn. 14360/11389.

* Successione a ***DATO OSCURATO*** apertasi il 14.10.1993 – giusta dichiarazione di successione registrata a Cantù il 13.04.1994 al n. 43 Vol. 408 e trascritta a Como in data 11.03.1997 ai nn. 4493/3231, seguita da accettazione espressa di eredità eseguita con atto in data 10.03.1995 n. 36540 di rep. a rogito dott. Francesco Ruta, notaio in Cantù, trascritto a Como in data 21.03.1995 ai nn. 5117/3908.

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2009 fino al 13/09/2010) stipulato il 19/02/2009 a firma di notaio Stefano GIURIANI ai nn. 33418/16381 di repertorio, registrato il 23/02/2009 a Como al n.1886 s.1T, trascritto il 24/02/2009 a Como ai nn. 4871/3128.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N.136/83**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 10/10/1983 con il n. 5421 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983.

Concessione Edilizia **N.37/86**, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di in variante alla CE 136/83, presentata il 13/03/1986 con il n. 1614 di protocollo, rilasciata il 15/05/1986.

Concessione Edilizia **N.72/87**, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di in variante in corso d'opera alla CE 136/83, presentata il 03/06/1987 con il n. 3903 di protocollo, rilasciata il 06/08/1987.

Concessione Edilizia **N. 73/87**, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di formazione recinzione, presentata il 03/06/1987 con il n. 3903 di protocollo, rilasciata il 24/09/1987.

N.B. Nella documentazione fornita dal Comune non risulta inserita abitabilità/agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Aree ed ambiti con prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 22 AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

Principale: R – Residenziale (punto 5a dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi:

a. interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, mediante titolo abilitativo semplice;

b. interventi di ampliamento e nuova costruzione mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere superiore a 0,81 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con

un incremento massimo di mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere compresa tra 0,51 e 0,80 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 250, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui densità fondiaria risulti essere minore di 0,50 mc/mq si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 80.000, con un incremento massimo di mc 300, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

Nel caso sia possibile la realizzazione di nuove costruzioni indipendenti si applica l'indice di utilizzazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq con un limite massimo di mc 400.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Hrs Altezza massima di m 8,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva la presenza di alcune incongruenze fra lo Stato di Fatto, lo Stato Assentito (comunale) e lo Stato Catastale, di seguito si rappresentano le maggiormente impattanti.

Rispetto a quanto dichiarato in Comune e quanto rappresentato nella planimetria catastale:

piano interrato

* il locale di sgombero/lavanderia è, nella realtà bagno/lavanderia ed ha accesso dal corridoio (privo di porta) anziché dall'autorimessa;

* il muro a delimitazione del sottoscala è stato arretrato e non è stata realizzata la porzione di muro a ridosso dei gradini (verso l'autorimessa);

* il locale sgombero (a fianco del vano scale) è in realtà una cucina ed è delimitato da tavolato (non presente nella pratica edilizia);

* le bocche di lupo non sono indicate nella pratica edilizia e, rispetto alla planimetria catastale, quelle dei due localini di sgombero/corridoio, sono unite in una unica (anziché tre);

piano terra

* nel bagno, non è presente il muretto a delimitazione della doccia e nel soggiorno non è rappresentato il camino (il cui comignolo non compare nelle rappresentazioni della copertura);

piano 1°/sottotetto

* tutti i locali sono definiti "sgombero" nella planimetria catastale, non hanno definizione nella tavola comunale, viste le caratteristiche dovrebbero avere tutti destinazione accessoria ma risultano utilizzati come abitativi (sono presenti cucina e bagno, con altezze non conformi alla normativa).

Dalle tavole di progetto fornite dall'UTC manca una planimetria che permetta di individuare l'andamento altimetrico del terreno, con riflesso sui prospetti (la facciata Est sembra allineata con quelle Sud e Ovest, senza segnalazione dei gradini sul camminamento perimetrale e delle due finestre dell'autorimessa), è imprecisa la segnalazione delle finestre a piano 1°, fronte Est;

Nell'area pertinenziale è presente una "casetta da giardino" non autorizzata.

Per regolarizzare l'immobile occorrerà procedere con:

* demolizione dell'accessorio esterno (se non ammissibile per dimensione);

* considerare degli ambienti a piano interrato e sottotetto come accessori e non come locali abitabili rimuovendo gli attacchi nei locali di servizio ove non ammissibili e i termosifoni,

* predisposizione pratica di sanatoria e aggiornamento catastale relativamente alle porzioni regolarizzabili, con pagamento di sanzioni e tributi, istruendo un fascicolo unico che contemperi tutti gli aspetti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE TRATTATE CONGIUNTAMENTE

L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter sarà definibile solo in fase operativa; per tale motivo, oltre al presente importo forfetario, si è applicata un'ulteriore contrazione al prezzo unitario di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale demolizione manufatto accessorio esterno e attacchi servizi/impianti ove non ammissibili; predisposizione pratica di sanatoria relativa a interventi regolarizzabili e/o regolarizzazione eventuali piccole discrepanze considerate ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive/esecutive) qualora contenute entro i limiti previsti considerato che si tratta di interventi ante 24.05.2024, con possibilità di dover integrare con SCIA agibilità, aggiornamento catastale, pagamento sanzioni e tributi. Importo orientativo: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: (vedere punto precedente)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CADORAGO VIA GIOVANNI PASCOLI 37

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola in CADORAGO, Via Giovanni Pascoli n.37, della superficie commerciale di **280,50** mq ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Il bene di cui trattasi è costituito da villa, costruita sul finire degli anni '80, in condizioni buone, con autorimessa e giardino circostante, ubicata in Cadorago, al civico 37 della Via Giovanni Pascoli.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, dei quali solo quello intermedio è abitabile, mentre gli altri hanno tutti destinazione accessoria ed è circondato da giardino; si è visionata certificazione energetica (scaduta/risalente al 2009) che assegna all'edificio la classe "G".

Attualmente parte dell'interrato e il piano 1°/sottotetto (pur avendo destinazione "accessoria": locali di sgombero/deposito etc.) ospitano locali abitativi con presenza di riscaldamento.

A piano interrato sono ubicati: autorimessa, corridoio, bagno/lavanderia, centrale termica, cucina e taverna.

Il bagno/lavanderia è corredato da: lavatoio, w.c. e doccia ed ha pavimento e rivestimento (sino a cm.176) in piastrelle di ceramica da cm.(20x30) e cm.(20x25).

A piano terra si trovano: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo con antistante portico, disimpegno notte, bagno e due camere da letto (una con balcone).

Il bagno è munito di: doppio lavabo, bidet, w.c. e doccia, pavimento e rivestimento (sino a cm.215), sono in piastrelle da cm.(30x60).

A piano 1°/sottotetto sono ubicati: cucina/locale giorno, zona notte/bagno.

Il bagno è dotato di: lavabo, bidet, w.c. e doccia, ha pavimento in piastrelle di ceramica da cm.(20x20) e rivestimento (sino a cm.(150/200) in piastrelle da cm.(20x25).

I vari livelli sono collegati da scala interna a due rampe.

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sono presenti aspetti da regolarizzare/ripristinare allo stato assentito.

Identificazione catastale:

- CATASTO FABBRICATI
- Comune di CADORAGO - Sez. Urb. CAD - foglio 7 - **particella 2752 sub.701** - categoria A/7 - classe 2 - consistenza 10 vani - rendita 955,45 Euro,
- indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.37,
- piani: S1-T-1°,
- intestato a *****DATO OSCURATO*****,
- Superficie catastale totale mq.216
- Comune di CADORAGO - Sez. Urb. CAD - foglio 7 - **particella 2752 sub. 2** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 44 mq - rendita 172,70 Euro,
- indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli,
- piano: S1,
- intestato a *****DATO OSCURATO***** - superficie mq.46

- CATATO TERRENI
- Comune di CADORAGO - sezione CADORAGO - foglio 9 -qualità/classe ente urbano - superficie 1093
- Coerenze in linea di contorno dell'intero complesso, partendo da nord: particella 2673, particella 673, particella 4008 e particella 3818.



Prospetto



Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale, le zone limitrofe sono anch'esse residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Santuario di Sant'Anna



Parco del Lura

SERVIZI

asilo nido
municipio
scuola elementare
biblioteca



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km. ca.
autobus
autostrada distante 4 km. ca.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallo con apertura motorizzato
infissi esterni: ad ante realizzati in alluminio/legno con doppi vetri
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in gres cm.(7,5x15):
autorimessa, lavanderia/bagno e CT, effetto "cotto" cm.(25x25):
cucine, taverna, soggiorno/pranzo, parquet: camere e sottotetto
protezioni infissi esterni: inferriate (piano interrato), gelosie in



legno a stecche (piano terra)

Degli Impianti:

antifurto: con sensori (non funzionante) conformità: da verificare
citofonico: video conformità: da verificare
elettrico: sottotraccia conformità: da verificare
termico: autonomo con caldaia a basamento con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni conformità: da verificare

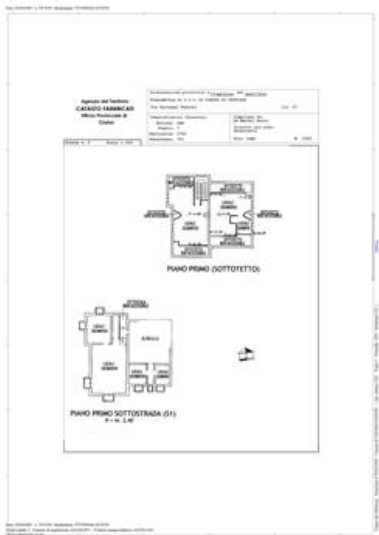


CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Interrato - Locali accessori	100,50	x	50 %	=	50,25
Piano interrato - Autorimessa	46,50	x	40 %	=	18,60
Piano terra - Abitazione	143,50	x	100 %	=	143,50
Piano terra - balcone chiuso su tre lati	3,00	x	40 %	=	1,20
Piano terra - portico	36,00	x	20 %	=	7,20
Piano sottotetto - Locali accessori	119,50	x	50 %	=	59,75
Totale:	449,00				280,50



Piano terra



Piano interrato e piano 1°/sottotetto

VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Determinazione della superficie commerciale: (area teorica data dalla somma delle superfici principale e secondarie (queste ultime rapportate alle principali utilizzando gli indici mercantili).
Alla superficie esterna lorda (SEL), con spessore massimo dei muri considerato pari a cm.50, sono stati applicati i seguenti indici mercantili:
locali accessori a piano interrato: 50%,
autorimessa a piano interrato: 40%;
locali abitativi a piano terra: 100%,
balcone chiuso su tre lati a piano terra: 40%,

portico a piano terra: 20%,
locali accessori a piano sottotetto: 50%;
il valore dell'area esterna, in quanto pertinenziale, è da intendersi compreso.

Fonte FIMAA - appartamenti (edificazione anno 1985) €/mq.1.100,00, ville indipendenti nuove €/mq.2.900,00;

Fonte OMI - appartamenti da € 1.250,00 a € 1.850,00 (stato normale), da €/mq.1.800,00 a €/mq.2.400,00 (stato ottimo); ville e villini da €/mq.1.300,00 a €/mq.1.700,00 (stato normale), da €/mq.1.700,00 a €/mq.2.200,00.

Annunci immobiliari:

- casa indipendente su tre livelli con giardino (anno 1965) €/mq.1.000,00
- villa su 3 livelli con giardino stato ottimo (anno 2002) €/mq.1.500,00
- villino su 2 piani con giardino (piano interrato al rustico) €/mq.1.500,00
- villa con giardino su 3 livelli ampia metratura (anno 1987) €/mq.1.100,00.

Da quanto sopra emerge un valore pari ad €/mq.1.600,00 attribuibile al bene in questione, considerato l'attuale stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la dotazione di impianti, la tipologia del bene, l'ubicazione e l'epoca di costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Valore superficie principale: 280,50 x 1.600,00 = **448.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 448.800,00**

€. 448.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari.

Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico, utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico di Cadorago ed inoltre: agenzie immobiliari di: Cadorago, Cantù e Como, listini del settore immobiliare, liberi professionisti, imprese e privati, oltre a documenti rappresentanti compravendite realmente avvenute e valori d'asta di immobili comparabili (ove reperibili e con opportuni ragguagli).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	280,50	0,00	448.800,00	448.800,00
				448.800,00 €	448.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 440.800,00**

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: **€. 66.120,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 4.680,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 370.000,00

N.B.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile. Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 CC, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

data 31/07/2025

il tecnico incaricato
geom. Giovanna Tettamanti

