



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

260/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Avv. Elena Vimercati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF: TSTFNZ53C06C933J

con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20

telefono: 0315009800

fax: 0315009800

email: fiorenzo.testoni@alice.it

PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VALBRONA Via Carrobbio 1, frazione Visino, della superficie commerciale di **88,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una porzione immobiliare di un vecchio edificio ad uso residenziale posto su tre livelli e inserito in un contesto di case a blocco prospicienti la via Roma. Il fabbricato insiste su un terreno distinto al foglio 9 di Catasto Terreni, in forza di tipo mappale n. 83 del 10/01/2003, con il mapp. 1939 (ex mapp. 30) di qualità ente urbano e superficie 175 mq; l'accesso avviene da una strada laterale detta via Carrobbio attraverso un cancello che immette in un andito interno, censito al foglio 9 di Catasto Terreni con il mapp. 1285 di qualità ente urbano e superficie 110 mq, dal quale si raggiunge la scala comune e quindi il balcone con l'ingresso dell'immobile. L'appartamento è disposto su due piani collegati tra loro da una scala interna ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con lavabo, vaso, bidet e box doccia, disimpegno, vano sottoscala e balcone al piano primo, tre locali sottotetto di cui due adibiti a camere ed uno a bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca al secondo piano, oltre ad una piccola area nuda pertinenziale ad uso deposito, di superficie 3 mq, ubicata nel cortile retrostante al piano terra. Il balcone sul lato nord è dotato di parapetto in ferro e cancelletto all'ingresso; sopra la porta di entrata è installata una piccola pensilina con due mensole di sostegno in ferro, copertura in coppi e scossaline in lamiera verniciata.

Avvertenza: il piano secondo sottotetto risulta agibile in quanto si presenta completo sia di finiture che di impianti (riscaldamento, idrico ed elettrico), ma non è abitabile, nè sanabile, in quanto l'altezza media risulta inferiore a quella prevista dalle norme igienico - sanitarie previste dal D.M. Sanità 05/07/1975 e s.m.i. di 2,40 m (altezza massima al colmo 2,86 m, altezza minima sul lato nord 2,13 m e sul lato sud 1,51 m per un'altezza media pari a 2,17 m).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,85 m (piano 1°) e 2,17 m (h media piano 2°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1939 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda prot. n. CO0295520 del 24/11/2005 In data , categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio n. 1, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 1939/701, foglio 9 reale, già da scheda n. CO0028852 del 05/02/2004, a variazione del mapp. 1939, foglio 9 reale, già da scheda di nuova costruzione n. 2191 in data 08/01/2003.
Coerenze: a nord prospetto su cortile interno di cui ai mapp.li 1939 sub 702 e 703, ad est altra unità immobiliare al mapp. 1285, a sud prospetto su Via Roma, ad ovest altra unità immobiliare al mapp. 31.
In data 01/12/2005, pratica n. CO0300112, è seguita un'altra variazione per modifica identificativo (da foglio 9 reale a foglio 4 reale).
- foglio 4 particella 1939 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda n.



CO0028852 del 05/02/2004, categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: Via Carrobbio n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 1939, foglio 9 reale, già da scheda di nuova costruzione n. 2191 in data 08/01/2003. Coerenze: a nord e ad est mapp. 1939 sub 702, a sud mapp. 1939 sub 704, ad ovest mapp. 31. In data 01/12/2005, pratica n. CO0300068, è seguita un'altra variazione per modifica identificativo (da foglio 9 reale a foglio 4 reale).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,94 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:	€. 122.646,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.249,10
Data di conclusione della relazione:	05/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'appartamento è stato occupato dai debitori fino al dicembre 2009, successivamente è stato lasciato in seguito al loro trasferimento a Besana in Brianza (MB), in via Roletto n. 25. Si ricorda inoltre che i debitori sono proprietari anche della porzione al piano terra dell'immobile di cui al mapp. 1939 sub 704 che però non risulta pignorata.

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:

Decreto di sequestro preventivo, emesso il 24/09/2013 a firma di Tribunale di Como ai nn. R.G. 6839/2013 e R.G. G.I.P. 4997/2013 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Como ai nn. 11749/8602, a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 commi 1 e 2 c.p.p.



La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 di piena proprietà di tutti beni in oggetto.
Avvertenza: a seguito del sequestro preventivo a tutt'oggi non c'è alcuna trascrizione di confisca, quindi si presume che sia stata omessa l'annotazione di dissequestro/cancellazione/ inefficacia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2006 a firma di Notaio Maria Nives Iannaccone di Seregno (MB) ai nn. 57192/17952 di repertorio, iscritta il 03/03/2006 a Lecco ai nn. 4187/805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 320.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato l' 08/08/2024, del Tribunale di Monza al n. 2360 di repertorio, trascritto il 27/09/2024 a Lecco ai nn. 14232/10985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Alle porzioni immobiliari sopracitate compete la proporzionale quota di comproprietà dei vani e servizi che sono da intendersi comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Avvertenza: le suddette porzioni immobiliari sono interessate dal vincolo ambientale ai sensi della previgente Legge 29/06/1939 n. 1497, apposto con Decreto Ministeriale del 20/09/1974 pubblicato sulla G.U. n. 30 del 23/11/1974.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2006), con atto stipulato il 28/02/2006 a firma di Notaio Maria Nives Iannaccone di Seregno (MB) ai nn. 57191/17951 di repertorio, trascritto il 03/03/2006 a Lecco ai nn. 4186/2599.

Si precisa che nell'atto sopracitato non sono indicate le modalità di accesso. La vendita risulta essere stata effettuata per € 130.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. Avvertenza: si rileva inoltre che le porzioni immobiliari in oggetto sono interessate dal vincolo ambientale ai sensi della previgente Legge 29/06/1939 n. 1497, apposto con Decreto Ministeriale del 20/09/1974



pubblicato sulla G.U. n. 30 del 23/11/1974.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2004 fino al 28/02/2006), con atto stipulato il 15/01/2004 a firma di Notaio Daniele Minussi di Cantù (CO) ai nn. 121967/13963 di repertorio, trascritto il 22/01/2004 a Como ai nn. 1065/791.

Nell'atto sopracitato [REDACTED], vedova, vende i seguenti immobili: porzione di fabbricato composto da tre ripostigli al piano terra, ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, camera, bagno e balcone al piano primo, ripostiglio al piano secondo, il tutto denunciato c/o l'U.T.E. di Como con scheda n. 2191 in data 08/01/2003 e così censita al Catasto Fabbricati: foglio 4 - mapp. 1939 - P.T,1,2 - categoria A/3 - classe 2 - vani 4,5 compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni del fabbricato. Si precisa inoltre che nell'atto non sono indicate le modalità di accesso. La vendita risulta essere stata effettuata per € 62.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 425/1967, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione vano camera 1° piano, mediante costruzione vano servizio, presentata il 21/10/1967, rilasciata il 06/11/1967

DIA ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 N. 12/2004 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con formazione di due alloggi, adeguamento igienico sanitario, redistribuzione interna, rifacimento intonaco facciata, rifacimento copertura, presentata il 16/02/2004 con il n. 784 di protocollo.

In data 05/06/2004, prot. n. 2793, P.E. n. 12/2004, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939, ora D.L. 490/1999, per ristrutturazione edificio residenziale. In data 17/05/2005, prot. n. 2344, P.E. n. 351/2005, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per tinteggiatura esterna edificio.

DIA ai sensi dell'art. 42 L.R. 11/03/2005 n. 12 N. 54/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lievi modifiche distribuzione interna in variante alla Pratica Edilizia n. 12/2004, presentata il 25/11/2005 con il n. 5606 di protocollo.

In data 10/02/2006, prot. n. 694, è stata presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori e in data 25/02/2006, prot. n. 956, la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

Autorizzazione edilizia N. 5657/2005 di prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allaccio alla pubblica fognatura, presentata il 28/11/2005 con il n. 5646 di protocollo, rilasciata il 29/11/2005 con il n. 5657 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 29 dell' 08/11/2008 e n. 28 del 31/10/2008 (pubblicazione BURL n. 10 dell' 11/03/2009), l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione (art. 5-a NTA PR). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le zone dell'abitato interessate da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque



significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano. Esse comprendono anche gli spazi non edificati pertinenti agli edifici. Nei centri storici la destinazione d'uso principale è la residenza, ma sono consentite in via complementare anche altre destinazioni d'uso (ad esempio servizi sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni varie, uffici pubblici e privati, studi professionali). L'edificio in esame in particolare, identificato con il n. 25 nella tavola PR 5 di PGT (Categorie di intervento nei centri storici), può essere sottoposto ad intervento di risanamento conservativo (art. 7 NTA Ambiti di antica formazione); sono sempre autorizzati in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nella Legge n. 457/78, con integrazione del DPR n. 380/2001.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano secondo sottotetto, come già detto in precedenza, risulta agibile, ma non abitabile in quanto si presenta completo sia di finiture che di impianti (riscaldamento, idrico ed elettrico), ma l'altezza media risulta inferiore a quella prevista dalle norme igienico - sanitarie previste dal D.M. Sanità 05/07/1975 e s.m.i. che è di 2,40 m (altezza massima al colmo 2,86 m, altezza minima sul lato nord 2,13 m e sul lato sud 1,51 m per un'altezza media pari a 2,17 m). Pertanto i tre vani presenti possono essere utilizzati come lavanderia, stenditoio, ripostiglio, stanza armadio o cabina armadio, locale hobby/lettura, ma non come locali per la permanenza di persone; il bagno che è stato ricavato in questo ambiente risulta abusivo e va quindi smantellato. Considerando che il costo al mq per la demolizione del bagno si aggira in media intorno ai 150,00 euro compresa la manodopera e lo smaltimento in discarica e che la superficie del bagno è di 5,80 mq, si ottiene un costo di € 870,00 a cui va aggiunto quello per il ripristino dello stato assentito. Inoltre al piano primo sottostante sopra la porta d'ingresso in corrispondenza del balcone è presente una piccola pensilina in ferro non indicata nelle ultime planimetrie agli atti (normativa di riferimento: L.R. n. 12/2005 dell'11/03/2005 e s.m.i. (artt. 63 e 64); D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia (art. 2-bis); L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (modifica art. 2-bis))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smantellamento bagno al piano secondo sottotetto e ripristino stato assentito

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

Costi di regolarizzazione:

- Smantellamento bagno al piano sottotetto: €.870,00
- Ripristino stato assentito: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALBRONA VIA CARROBBIO 1, FRAZIONE VISINO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALBRONA Via Carrobbio 1, frazione Visino, della superficie commerciale di **88,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una porzione immobiliare di un vecchio edificio ad uso residenziale posto su tre livelli e inserito in un contesto di case a blocco prospicienti la via Roma. Il fabbricato insiste su un terreno distinto al foglio 9 di Catasto Terreni, in forza di tipo mappale n. 83 del 10/01/2003, con il mapp. 1939 (ex mapp. 30) di qualità ente urbano e superficie 175 mq; l'accesso avviene da una strada laterale detta via Carrobbio attraverso un cancello che immette in un andito interno, censito al foglio 9 di Catasto Terreni con il mapp. 1285 di qualità ente urbano e superficie 110 mq, dal quale si raggiunge la scala comune e quindi il balcone con l'ingresso dell'immobile. L'appartamento è disposto su due piani collegati tra loro da una scala interna ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con lavabo, vaso, bidet e box doccia, disimpegno, vano sottoscala e balcone al piano primo, tre locali sottotetto di cui due adibiti a camere ed uno a bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca al secondo piano, oltre ad una piccola area nuda pertinenziale ad uso deposito, di superficie 3 mq, ubicata nel cortile retrostante al piano terra. Il balcone sul lato nord è dotato di parapetto in ferro e cancelletto all'ingresso; sopra la porta di entrata è installata una piccola pensilina con due mensole di sostegno in ferro, copertura in coppi e scossaline in lamiera verniciata.

Avvertenza: il piano secondo sottotetto risulta agibile in quanto si presenta completo sia di finiture che di impianti (riscaldamento, idrico ed elettrico), ma non è abitabile, nè sanabile, in quanto l'altezza media risulta inferiore a quella prevista dalle norme igienico - sanitarie previste dal D.M. Sanità 05/07/1975 e s.m.i. di 2,40 m (altezza massima al colmo 2,86 m, altezza minima sul lato nord 2,13 m e sul lato sud 1,51 m per un'altezza media pari a 2,17 m).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,85 m (piano 1°) e 2,17 m (h media piano 2°). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1939 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda prot. n. CO0295520 del 24/11/2005 In data , categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio n. 1, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 1939/701, foglio 9 reale, già da scheda n. CO0028852 del 05/02/2004, a variazione del mapp. 1939, foglio 9 reale, già da scheda di nuova costruzione n. 2191 in data 08/01/2003.

Coerenze: a nord prospetto su cortile interno di cui ai mapp.li 1939 sub 702 e 703, ad est altra unità immobiliare al mapp. 1285, a sud prospetto su Via Roma, ad ovest altra unità immobiliare al mapp. 31.

In data 01/12/2005, pratica n. CO0300112, è seguita un'altra variazione per modifica identificativo (da foglio 9 reale a foglio 4 reale).

- foglio 4 particella 1939 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VIS, scheda n. CO0028852 del 05/02/2004, categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: Via Carrobbio n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 1939, foglio 9 reale, già da scheda di nuova costruzione n. 2191 in data 08/01/2003.
Coerenze: a nord e ad est mapp. 1939 sub 702, a sud mapp. 1939 sub 704, ad ovest mapp. 31.
In data 01/12/2005, pratica n. CO0300068, è seguita un'altra variazione per modifica identificativo (da foglio 9 reale a foglio 4 reale).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel



dispone di cinque finestre a vasistas in legno con vetrocamera, di cui quattro nella camera ad ovest ed una in quella ad est; nel bagno invece è presente una finestra a vasistas in legno tipo velux *infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato. Il vano sottoscala dispone di una porta a soffietto in pvc

nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi (canali e pluviali sono in lamiera verniciata)

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato di colore giallo senape

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di klinker (cm 12 x 24)

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès porcellanato (cm 30 x 30)

nella media 

plafoni: realizzati in stabilitura. Il piano sottotetto presenta un soffitto con travi in legno a vista e perline

nella media 

portone di ingresso: porta blindata (marca Dierre) realizzata con telaio e scocca in lamiera di acciaio e rivestimento in pannelli di laminato

nella media 

protezioni infissi esterni: antoni realizzate in legno. La finestra del soggiorno a sud prospiciente la Via Roma è priva di un antone sul lato destro

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica (cm 30 x 30) per un'altezza di 2,10 m

nella media 

scale: interna con rivestimento in piastrelle di grès porcellanato

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica (cm 10 x 10) per un'altezza di 2,40 m. Avvertenza: nell'angolo cottura del soggiorno non risultano presenti i mobili della cucina, probabilmente smontati e portati in altro luogo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: conforme

nella media 

citofonico: audio conformità: conforme

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. L'impianto dispone nell'ingresso di quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale e cinque interruttori automatici magnetotermici (prese, luci, prese elettrodomestici, caldaia e citofono)

nella media 

fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata

nella media 



con tubi in PVC e recapito in fossa Imhoff collegata alla rete comunale conformità: conforme

gas: con tubazioni a vista e alimentazione a metano conformità: conforme

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in ferro zincato conformità: conforme

nella media

telefonico: sottotraccia conformità: conforme

nella media

termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio conformità: da verificare. La caldaia, marca Joannes, modello Clizia 24 kW, a camera stagna, con produzione combinata (riscaldamento e acqua calda sanitaria), è ubicata in un angolo della cucina e al momento si presenta con i tubi di scarico fumi smontati; inoltre il termosifone sulla parete a nord risulta smontato e con l'alimentazione chiusa

nella media

ventilazione: ventilatore a soffitto a sei pale (solo nel soggiorno con angolo cottura al piano primo) conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in legno

nella media

fondazioni: continue costruite in muratura

nella media

scale esterne: a tre rampe a forma di U costruite in cemento armato

nella media

scale interne: a due rampe a forma di L realizzate in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

strutture verticali: costruite in muratura portante

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

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
soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e vano sottoscala al piano primo	56,00	x	100 %	=	56,00
tre locali sottotetto di cui due adibiti a camere ed uno a bagno al piano secondo	53,00	x	60 %	=	31,80
balcone d'ingresso sul lato nord	3,80	x	30 %	=	1,14
Totale:	112,80				88,94



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto di tipo residenziale, in uno stato di manutenzione buono, tenendo conto che il prezzo del nuovo è di €/mq 1.800,00, che l'immobile è stato costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2005, applicando i relativi coefficienti di differenziazione (vetustà, qualità, livello di piano e stato di conservazione) si ottiene il valore di €/mq 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,94	x	1.400,00	=	124.516,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 124.516,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 124.516,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore medi di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Infine le superfici vengono calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25 cm, al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50 cm; pertanto il valore di mercato è frutto di tale sintesi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Lecco, ufficio tecnico di Valbrona, agenzie: Valbrona e Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2025; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2025; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio di Como.

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	88,94	0,00	124.516,00	124.516,00
				124.516,00 €	124.516,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.870,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.646,00**

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: **€. 18.396,90**
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: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.249,10**

data 05/03/2025

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni

