



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

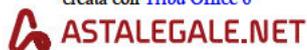
GIUDICE:
Dott. Mancini Marco

CUSTODE:
Dott. Pasquaretta Armando

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Colombo Marco

CF:CLMMRC81R15B639I
con studio in INVERIGO (CO) Via Fabio Filzi n. 9
telefono: 0
email: colombomarco81@gmail.com
PEC: marco.colombo3@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CERNOBBIO Via Nazario Sauro 16, frazione Mornello, della superficie commerciale di **55,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di Procedura Esecutiva è sito nel Comune di Cernobbio (Como) con una popolazione di circa 6224 abitanti e confina con i Comuni di Blevio, Breggia (CH-TI - Svizzera), Como, Maslianico, Moltrasio, Vacallo (CH-TI - Svizzera).

Distanze dai principali centri: circa 8 Km. dalla Città di Como e circa 3,5 Km. dalla Città di Chiasso (Svizzera).

Il lotto oggetto di stima è posto nella parte semicentrale del paese destinata ad uso residenziale e artigianale/produttiva che offre una buona quantità e qualità di servizi primari tale per cui si deve percorrere poca strada per poter accedere agli stessi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di abitazione da cm. 293 a 297 e ripostiglio cm. 192. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 358 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. CO0252018 in atti dal 20/09/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 100591.1/2011)

Coerenze: da nord in senso orario: - dell'appartamento e dell'area esterna al piano terra: vano scala comune e passaggio pedonale comune, mappale 531, altra u.i. al mappale 358 e area esterna comune

quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio in condominio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

A.1 **altro terreno.**

A.2 **cantina**, composto da n. 1 locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,37 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.757,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.243,45

Data di conclusione della relazione:

28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2022 a firma di Notaio Brini Francesco ai nn. 4476/688 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 396.638,91.

Importo capitale: 132.212,97.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Como ai nn. 2983 di repertorio, trascritta il 04/07/2024 ai nn. 20055/15037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:	€. 837,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.333,55

Millesimi condominiali:

66,67

Ulteriori avvertenze:

Si segnala l'esistenza di n. 2 procedimenti emanati dal Comune di Cernobbio - Area Pianificazione Territoriale e Sviluppo Economico

1) Avviso di avvio del procedimento in materia di accertamenti edilizi immobile via Nazario Sauro n. 16 - Mappale n. 358 sub. 3 CER, finalizzato ad accertare la regolarità della tettoia presente presso il mappale indicato in oggetto e notificato al sig. ██████████ e.p.c. all'Ufficio Polizia Locale

2) Continuazione procedimento in materia di accertamenti edilizi immobile via Nazario Sauro n. 16 - Mappale n. 358 sub. 3 CER, finalizzato ad accertare la regolarità della tettoia presente presso il mappale indicato in oggetto e notificato al sig. ██████████ e.p.c. all'Ufficio Polizia Locale e all'Amministratore pro-tempore

Il fabbricato è sottoposto a vincolo idrico minore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 08/11/1994), con atto stipulato il 08/11/1994 a firma di Notaio Andreottola Giovanni ai nn. 375.420 di repertorio, trascritto il 29/11/1944 a Como ai nn. 20669/14329.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un caseggiato di civile abitazione, presentata il 23/06/1959, rilasciata il 09/07/1959 con il n. 815/10/10/4 di protocollo, agibilità del 20/03/1962 con il n. 364 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 12 del 24/02/2017, l'immobile ricade in zona Piano dei Servizi - Disposizioni di Attuazione - CAPO II - Disciplina della città pubblica - Articolo 4. Servizi esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 4. Servizi esistenti

4.1. Costituiscono i servizi esistenti il complesso degli spazi e delle attrezzature destinati ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione residente, insediabile o gravitante nonché le attività di servizio alle imprese ed alle attività economiche presenti sul territorio comunale.

4.2. I servizi esistenti comprendono le aree e le attrezzature già in essere e quelle in attuazione nell'ambito dei piani attuativi vigenti.

4.3. I servizi esistenti sono di norma riconducibili alle seguenti categorie tematiche:

- servizi alla persona

Sono il complesso delle attrezzature destinate ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione stabilmente residente, alla popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano e, infine, alla popolazione gravitante nel territorio, nonché le attività di servizio e supporto alle imprese e alle attività economiche in essere nel territorio comunale.

- sistema del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

Sono il complesso delle aree e delle attrezzature destinate al disegno dello spazio inedificato della città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano.

- servizi tecnologici ed ambientali

Sono il complesso delle aree e delle attrezzature destinate alla fornitura dei servizi tecnologici all'interno del territorio comunale.

- servizi per la sosta e la mobilità pedonale e ciclabile

Sono il complesso delle aree, delle attrezzature e dei percorsi destinati alle diverse forme di mobilità.

- servizi di rilevanza strategica

Sono il complesso delle aree e delle attrezzature comprese all'interno del polo espositivo di Villa Erba, riconosciuto dal PTCP quale elemento di interesse strategico, rispetto al quale il PGT definisce una specifica e puntuale disciplina normativa.

4.4. Il passaggio da una categoria tematica all'altra non comporta variante al Piano dei Servizi ed è autorizzato previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Articolo 5. Servizi alla persona 5.1.

I servizi alla persona sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia rispetto alla seguente classificazione tematica:

- servizi per l'istruzione (Pi)

sono servizi per l'istruzione le aree destinate ad accogliere le attrezzature scolastiche riferite ai servizi per la prima infanzia (asili nido), all'istruzione di base (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado) e all'istruzione superiore (scuola secondaria di secondo grado). Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte pertinenziali destinate al gioco, al verde ed allo sport.

- servizi culturali e ricreativi (Pc)

sono servizi culturali e ricreativi le aree destinate ad accogliere le attrezzature riferibili ai seguenti usi: auditorium, spazi per mostre ed esposizioni, centri culturali e ricreativi, palestre, biblioteche, sale per incontri, centri polivalenti, sale di ritrovo e altre attività a queste assimilabili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

- servizi assistenziali (Ps)

sono servizi assistenziali le aree destinate ad accogliere le seguenti attrezzature: spazi per attività di sostegno a favore di famiglie, anziani, disabili, stranieri e minori, case di riposo e residenze sanitarie assistenziali, centri sanitari, centri di riabilitazione, ambulatori e poliambulatori, day hospital e strutture per la cura e l'assistenza alla persona. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- servizi amministrativi (Pa)

sono servizi amministrativi le aree destinate ad accogliere le seguenti attrezzature: sedi istituzionali amministrative, sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), poste e telecomunicazioni, caserme dei vigili del fuoco e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- servizi religiosi (Pr)

sono servizi religiosi gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto, gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale, gli oratori e i

relativi immobili destinati ad attività complementari e connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc), le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari e connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.). Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per i servizi religiosi le disposizioni legislative vigenti.

- servizi militari (Mi)

sono servizi militari le aree destinate ad accogliere le seguenti attrezzature di pubblica utilità e sicurezza: carabinieri, guardia di finanza, polizia e altri servizi similari. Nelle aree per Servizi militari si applicano le relative disposizioni legislative vigenti.

- servizi cimiteriali (Ci)

sono servizi cimiteriali le aree interessate dai cimiteri esistenti e destinate alle strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose e complementari, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

- servizi residenziali pubblici e sociali (ERP/ERS)

sono servizi residenziali pubblici e sociali le aree destinate ad accogliere edilizia residenziale pubblica (ERP, uso R3) ed edilizia residenziale sociale (ERS), qualora quest'ultima risulti disciplinata da specifica convenzione.

5.2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante progetto di opera pubblica, permesso di costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

5.3. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al personale di custodia e di servizio avente superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 100 mq.

5.4. Nelle aree per servizi alla persona sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge all'interno dell'area o dell'attrezzatura.

5.5. Le dotazioni di parcheggi pubblici a servizio della funzione pubblica o di interesse pubblico devono essere definite in sede di progetto, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

5.6. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di volume (V), superficie coperta (Sc) e altezza (H max). Per le distanze valgono le disposizioni legislative vigenti, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla stessa legislazione.

Il bene ricade nei seguenti vincoli ambientali - Ambiti di Tutela Paesaggistica dei corsi d'acqua (D. Lgs. n. 42/2004 - 150 metri) Torrente Valle Greggia - Torrente Valle della Colletta - Torrente Garovo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al Nulla Osta n. 25 prot. n. 815/10/10/4 del 09/07/1959, sono state rilevate le seguenti difformità, meglio rappresentate nella tavola di sovrapposizione allegata: - diversa distribuzione degli spazi interni - trasformazione della portafinestra del soggiorno in due finestre e realizzazione di una terza finestra - diminuzione della larghezza del fabbricato - realizzazione della recinzione dell'area esterna e del ripostiglio esterno - traslazione della finestra della camera - demolizione della scala esterna di accesso dalla portafinestra del soggiorno - la cucina, il soggiorno e la camera non possiedono il requisito aeroilluminante (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per poter sanare le opere abusive rilevate è necessario

eseguire preventivamente delle lavorazioni: - realizzazione dell'arredo fisso nella camera per poter garantire il corretto rapporto aeroilluminante dei locali (> 1/8 della superficie calpestabile) - sostituzione delle porte interne del bagno e della cucina con altre nuove di larghezza cm. 80 - traslazione del tavolato tra la cucina e il soggiorno in modo da creare il locale cottura e il soggiorno per poter garantire il corretto rapporto aeroilluminante dei locali (> 1/8 della superficie calpestabile) - demolizione della tettoia esterna in ferro compresa la rimozione e lo smaltimento del manto di copertura in eternit Tali opere possono essere forfettariamente stimate in € 7.000,00 Una volta completate le opere sarà necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria per la diversa distribuzione interna e una Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria per la traslazione e la diversa dimensione delle finestre redatta dal condominio in quanto le difformità riguardano tutto il fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per incarico a professionista abilitato ai fini della redazione e presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria (esclusa Iva aliquota di Legge e Cassa Professionale): €1.500,00
- Diritti di segreteria per la C.I.L.A. in Sanatoria e diritto fisso per la sanzione: €1.081,00
- Opere edili di adeguamento igienico-sanitario: €7.000,00
- Costo per incarico a professionista abilitato ai fini della redazione e presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria (esclusa Iva aliquota di Legge e Cassa Professionale): €3.000,00
- Diritti di segreteria per la S.C.I.A. in Sanatoria e diritto fisso per la sanzione: €1.113,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni comprensiva di rettifica del civico, con l'ausilio di modello Docfa, compresa sessione per la sottoscrizione della denuncia da parte del Committente, presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Como con invio telematico, ritiro e controllo dei risultati mediante acquisizione di visure e schede aggiornate

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per incarico a professionista abilitato ai fini della redazione e presentazione della nuova scheda catastale (esclusa Iva aliquota di Legge e Cassa Professionale): €700,00
- Diritto fisso catastale per n. 2 nuove schede catastali redatte con programma Docfa: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERNOBBIO VIA NAZARIO SAURO 16, FRAZIONE MORNELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERNOBBIO Via Nazario Sauro 16, frazione Mornello, della superficie commerciale di **55,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di Procedura Esecutiva è sito nel Comune di Cernobbio (Como) con una popolazione di circa 6224 abitanti e confina con i Comuni di Blevio, Breggia (CH-TI - Svizzera), Como, Maslianico, Moltrasio, Vacallo (CH-TI - Svizzera).

Distanze dai principali centri: circa 8 Km. dalla Città di Como e circa 3,5 Km. dalla Città di Chiasso (Svizzera).

Il lotto oggetto di stima è posto nella parte semicentrale del paese destinata ad uso residenziale e artigianale/produttiva che offre una buona quantità e qualità di servizi primari tale per cui si deve percorrere poca strada per poter accedere agli stessi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di abitazione da cm. 293 a 297 e ripostiglio cm. 192. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 358 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. CO0252018 in atti dal 20/09/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 100591.1/2011)

Coerenze: da nord in senso orario: - dell'appartamento e dell'area esterna al piano terra: vano scala comune e passaggio pedonale comune, mappale 531, altra u.i. al mappale 358 e area esterna comune

quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio in condominio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato condominiale di n. 3 piani fuori terra, edificato nel 1962 con Nulla Osta n. 25 prot. 815/10/10/4 del 09/07/1959.

L'immobile si presenta di forma rettangolare con struttura in cemento armato e muri perimetrali in mattoni pieni intonacati a civile e tinteggiati a tinta unita, solette in latero-cemento e copertura a falde inclinate in tegole marsigliesi.

L'accesso all'unità avviene attraversando un percorso esterno e il vano scala comune ed è composta da un ingresso, un soggiorno, un locale cottura, una camera, un disimpegno e un bagno con annessa un'area esterna e ripostiglio da cui si accede attraversando un percorso esterno.

La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono a soffietto e in legno con inserto in vetro opaco mentre le finestre sono in alluminio color ottone con doppio vetro e gli oscuranti esterni in persiane sempre color marrone mentre i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è composto da una stufa a gas posizionata all'ingresso che produce aria calda per emissione diretta ed è privo dei terminali di erogazione del calore mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma in pessimo stato di manutenzione e sicurezza mentre la fornitura del gas per i fornelli della cucina è garantita da impianto autonomo.

Nel complesso, l'unità si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione e necessita di un'adeguamento importante con il rifacimento di tutti gli impianti e in particolar modo l'impianto di riscaldamento per assicurare almeno che il calore prodotto arrivi in tutti i locali.

Il ripostiglio è ubicato all'interno dell'area esterna ed ha una forma quadrata con pavimento battuto in cls ed è da considerarsi proprio un deposito di attrezzi e materiali vari.

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	55,89	x	100 %	=	55,89
Totale:	55,89				55,89

ACCESSORI:

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna di pertinenza al piano terra	23,96	x	15 %	=	3,59
Totale:	23,96				3,59

cantina, composto da n. 1 locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio	3,88	x	20 %	=	0,78
Totale:	3,88				0,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 2

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.117,00

Valore massimo: 1.458,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base di un parametro unitario, mq. di superficie, ed è stato determinato tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, ubicazione dell'immobile, dal contesto nel quale l'unità immobiliare è inserita, posizione, dimensioni, caratteristiche edilizie ed impiantistiche, pregio architettonico complessivo e livello d'insieme, epoca di costruzione e manutenzione.

L'unità si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione e necessità di opere di adeguamento impiantistico per riportare in condizioni normali l'abitabilità e la vivibilità della stessa.

Il valore al metro quadrato è pari a €/mq. 1.117,00 per abitazioni di tipo civile in stabili di seconda fascia ma considerando quanto sopra detto, riguardo alle opere di adeguamento impiantistico, si opera un deprezzamento del valore al mq. pari al 25% venendo così ad avere il nuovo valore al mq. pari a € 837,75 arrotondato ad €/mq. 850,00..

Appartamento: mq. 55,89 x €/mq. 850,00 = € 47.506,50

Ripostiglio: mq. 3,594 x €/mq. 850,00 = € 3.054,90

Aree esterne di pertinenza: mq. 0,776 x €/mq. 850,00 = € 659,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.221,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.221,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.221,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cernobbio, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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	55,89	4,37	51.221,00	51.221,00
				51.221,00 €	51.221,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.464,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.757,00**

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: **€. 5.513,55**

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: **€. 31.243,45**

data 28/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Colombo Marco