
TRIBUNALE DI COMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro

XXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 238/2023

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Como
c.f. [REDACTED] - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
[email: giusy.marzari@gmail.com](mailto:giusy.marzari@gmail.com)
[email: giuseppina.marzari@geopec.it](mailto:giuseppina.marzari@geopec.it)*

**Beni in Fino Mornasco via Roma, 6
Lotto 001 - UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sei appartamenti (bilocali e trilocali) posti al piano secondo e terzo del condominio sito in Fino Mornasco in via Roma, al civico 18 e relative cantine di pertinenza poste al piano interrato. Il lotto è stato formato con questa consistenza in quanto, l'edificio in cui è inserito, è un edificio di proprietà di due soggetti, tra cui la parte eseguita, i quali, per incompatibilità e costante disaccordo, hanno tralasciato nel tempo la cura e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

Le unità che costituiscono il lotto sono sei e consistono in appartamenti di consistenza simile, che occupano completamente tutti i piani secondo e terzo dell'edificio di 4 piani fuori terra da tempo disabitato.

Identificati al catasto fabbricati:

COMUNE DI FINO MORNASCO – foglio 2

1. mappale 4027 sub. 709 (ex.sub. 8),

categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 2 - rendita: € 464.81

appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: parti comuni (vano scala), su tre lati affaccio su strada, altra u.i.,

cantina: altra u.i., terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

2. mappale 4027 sub. 710 (ex. sub. 9),

categoria A/2, classe 1, vani 4, piano 2 - rendita: € 371.85

appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera corridoio, bagno, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: altra u.i., parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio su strada.

cantina: su due lati terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

3. mappale 4027 sub. 711 (ex. sub. 10),

categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 2 - rendita: € 464.81

appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: su due lati affaccio su strada, parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio su strada.

cantina: terrapieno, parti comuni (corridoio), altra u.i., terrapieno.

4. mappale 4027 sub. 712 (ex. sub. 11),

categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 3 - rendita: € 464.81

appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: parti comuni (vano scala), su tre lati affaccio su strada, altra u.i.

cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

5. mappale 4027 sub. 713 (ex. sub. 12),

categoria A/2, classe 1, vani 4, piano 3 - rendita: € 371.85

appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera
corridoio, bagno, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: altra u.i., parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio su strada.

cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

6. mappale 4027 sub. 714 (ex. sub. 13),

categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 3 - rendita: € 464.81

appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere
corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: due lati affaccio su strada, parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio
su strada.

cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

intestazione catastale:

_____	nata a _____	il _____	c.f. XXXXXXXXXX
_____	nato a _____	il _____	c.f. XXXXXXXXXX
_____	nata a _____	il _____	c.f. XXXXXXXXXX

per la quota di 1/3 ciascuno

N.B. Si segnala il mancato aggiornamento dell'intestazione catastale per mancata voltura della sentenza di divisione giudiziale emessa in data 08/05/2013 nr.1883/2013 rep. 1779/2013, che ha assegnato alla sig.ra XXXXXXXXXXXX la piena proprietà per 1000/1000 gli immobili sopra elencati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto oggetto di valutazione è composto da sei unità immobiliari che occupano i piani secondo e terzo di un edificio di 4 piani fuori terra oltre a un piano interrato, ubicato al civico 18 della pubblica via Roma.

L'accesso ai piani interessati avviene dalla pubblica via, attraverso il portone d'ingresso pedonale ed androne che conduce al vano scala.

La scelta di costituire un unico lotto che comprende i sei appartamenti è stata effettuata in quanto l'edificio è di proprietà dell'esecutata e del fratello. Esiste una elevata difficoltà nella gestione dell'edificio tant'è che lo stesso è completamente disabitato da tempo con totale impossibilità di accordo tra i due proprietari finalizzato alla semplice gestione e manutenzione ordinaria.

L'edificio, realizzato nella metà degli anni '60, si presenta con caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca; le finiture sono di tipo normale che risentono della totale mancanza di

manutenzione e dell'inutilizzo da diverso tempo dello stabile; in particolare lo stato di conservazione delle parti comuni è compromesso per la menzionata difficoltà di accordo tra i due proprietari.

Tale condizione rappresenta la problematica maggiore dell'edificio, il quale, con adeguata manutenzione delle parti comuni potrebbe tornare ad essere un edificio di discreta qualità e funzionalità.

Gli appartamenti versano in cattivo stato di conservazione, prevalentemente per inutilizzo, mancanza di manutenzione e cura degli stessi: presentano finiture coeve all'epoca di realizzazione e necessitano di interventi di manutenzione ed ammodernamento delle finiture.

L'appartamento al sub. 714 (ex sub. 13) del piano terzo presenta copiose infiltrazioni nella camera che necessitano di approfondimento.

Nell'appartamento al sub. 711 (ex sub. 10) del piano secondo si può riscontrare una forte presenza di muffa su alcune pareti.

Le unità con balcone necessitano di messa in sicurezza del parapetto in quanto la porzione dello stesso con funzione di frangisole in laterizio a tutta altezza (brise soleil) è stata rimossa in ottemperanza all'Ordinanza del Sindaco del 25/09/2015 n. 15, perché pericolante.

Nell'appartamento al sub. 713 (ex sub. 12) fu installata una caldaia autonoma con una canna fumaria posticcia che emerge dalla facciata, da rimuovere.

Caratteristiche zona: semicentrale, con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), centro commerciale (ottimo) cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (buono), parco giochi (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (buono), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale ben servita, a distanza contenuta dalle strade principali e dai servizi

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (0.3), autostrada (1), ferrovia (0.3), superstrada (10).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: relazione del visurista nominato - Ememme del 27/05/2024

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] presso il Tribunale di Como in data 10/10/2023 rep. n. 4168 e trascritto a Como in data 23/11/2023 ai nn. 34013/25094

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'esame della documentazione agli atti del comune di Fino Mornasco, in particolare la pratica edilizia del 12/1965, il successivo Condono Edilizio 132/1997 per i piani secondo e terzo dell'edificio, si rilevano alcune lievi difformità di posizione di tavolati interni. Ai fini dello stato legittimo dell'immobile, è possibile avvalersi del disposto dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 commi 2, 2bis e 3.

Ai fini della regolarizzazione si prevede pertanto un costo di € 1.000,00 per unità immobiliare : € 6.000,00 oltre oneri fiscali

4.3.2. *Conformità catastale:*

Si segnala, la mancata corrispondenza della sagoma dell'edificio nella mappa catastale rispetto allo stato dei luoghi. Esiste inoltre la mancata corrispondenza tra l'identificativo del mappale 3224 al Catasto Terreni rispetto al mappale 4027 del Catasto Fabbricati.

Si ribadisce inoltre il mancato allineamento dell'intestazione delle unità immobiliare per mancata voltura della sentenza di divisione giudiziale emessa in data 08/05/2013 nr.1883/2013 rep. 1779/2013, che ha assegnato alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà per 1000/1000 gli immobili sopra elencati.

Ai fini della regolarizzazione è necessaria la presentazione di voltura catastale della sentenza di divisione e la redazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato con allineamento degli identificativi – si prevede pertanto un costo di € 300,00 per la voltura catastale ed € 1.300,00 (per la propria quota parte di proprietà) – totale € 1.600,00 oltre oneri fiscali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non reperite
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non reperite
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non reperite

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXX,

proprietaria dal 08/05/2013 ad oggi in forza della sentenza emessa della Corte d'Appello, nr.1883/2013 rep. 1779/2013, per divisione giudiziale.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, proprietari dalla data 13/02/1980 e sino al 08/05/2013 in forza della successione in morte di XXXXXXXXX, registrata a Cantù in data 12/08/1980 n.263/11 rep. e trascritta in data 11/02/1981 ai nn. 2027/1541.

XXXXXXXXXXXXXX, proprietario dalla data 25/10/1952 sino al 13/02/1980 in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Raoul Luzzani di Como del 25/10/1952 rep. 32043 e trascritto in data 26/11/1952 ai nn. 6214/5657.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **C.E. 57/1963** del 26/09/63 relativa a costruzione di un fabbricato urbano "Condominio dei Giovi" per appartamenti d'abitazione. *Licenza Edilizia non attuata*

- **C.E. 12/65** del 08/02/1965 relativa alla costruzione di stabile a più piani ad uso di civile abitazione nei piani superiori e di magazzino nel piano terra.

- l'abitabilità è stata richiesta il 27/12/1966 ed è stata rilasciata il 30/12/1966.

- **AUTORIZZAZIONE 51/90** del 03/04/1990 relative ad opere interne appartamento piano secondo.

- **AUTORIZZAZIONE 129/90** del 18/09/1990 relative ad opere interne appartamento piano secondo.

L'elenco delle pratiche agli atti del Comune di Fino Mornasco, per l'immobile in questione, riportano anche altre pratiche edilizie: Pratica Edilizia 19/1965, Condoni Edilizi 117/1994 e 133/1994 che non sono state reperite nell'archivio comunale.

Tale situazione è attestata dal Comune di Fino Mornasco (vedasi allegato)

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sei appartamenti (bilocali e trilocali) posti al piano secondo e terzo del condominio sito in Fino Mornasco in via Roma, al civico 18 e relative cantine di pertinenza poste al piano interrato. Il lotto è stato formato con questa

consistenza in quanto, l'edificio in cui è inserito, è un edificio di proprietà di due soggetti, tra cui la parte eseguita, i quali, per incompatibilità e costante disaccordo, hanno tralasciato nel tempo la cura e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

Le unità che costituiscono il lotto sono sei e consistono in appartamenti di consistenza simile, che occupano completamente tutti i piani secondo e terzo dell'edificio di 4 piani fuori terra da tempo disabitato.

Identificati al catasto fabbricati:

COMUNE DI FINO MORNASCO – foglio 2

- 7. mappale 4027 sub. 709 (ex.sub. 8),**
categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 2 - rendita: € 464.81
appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere
corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato
Coerenze partendo da nord:
appartamento: parti comuni (vano scala), su tre lati affaccio su strada, altra u.i.,
cantina: altra u.i., terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).
- 8. mappale 4027 sub. 710 (ex. sub. 9),**
categoria A/2, classe 1, vani 4, piano 2 - rendita: € 371.85
appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera
corridoio, bagno, oltre cantina al piano interrato
Coerenze partendo da nord:
appartamento: altra u.i., parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio su strada.
cantina: su due lati terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).
- 9. mappale 4027 sub. 711 (ex. sub. 10),**
categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 2 - rendita: € 464.81
appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere
corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato
Coerenze partendo da nord:
appartamento: su due lati affaccio su strada, parti comuni (vano scala), altra u.i.,
affaccio su strada.
cantina: terrapieno, parti comuni (corridoio), altra u.i., terrapieno.
- 10. mappale 4027 sub. 712 (ex. sub. 11),**
categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 3 - rendita: € 464.81
appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere
corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato
Coerenze partendo da nord:
appartamento: parti comuni (vano scala), su tre lati affaccio su strada, altra u.i.
cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).
- 11. mappale 4027 sub. 713 (ex. sub. 12),**
categoria A/2, classe 1, vani 4, piano 3 - rendita: € 371.85
appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera
corridoio, bagno, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: altra u.i., parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio su strada.

cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

12. mappale 4027 sub. 714 (ex. sub. 13),

categoria A/2, classe 1, vani 5, piano 3 - rendita: € 464.81

appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere
corridoio, bagno e balcone, oltre cantina al piano interrato

Coerenze partendo da nord:

appartamento: due lati affaccio su strada, parti comuni (vano scala), altra u.i., affaccio
su strada.

cantina: altra u.i. terrapieno, altra u.i., parti comuni (corridoio).

intestazione catastale:

XXXXXXXXXXXX nata a Fino Mornasco il 23/05/1953, c.f. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Fino Mornasco il 17/04/1948, c.f. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata a Fino Mornasco il 26/10/1922, c.f. XXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/3 ciascuno

N.B. Si segnala il mancato aggiornamento dell'intestazione catastale per mancata voltura della sentenza di divisione giudiziale emessa in data 08/05/2013 nr.1883/2013 rep. 1779/2013, che ha assegnato alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà per 1000/1000 gli immobili sopra elencati.

Consistenza del lotto oggetto di stima:

1. appartamento al piano secondo – unità mapp. 4027 sub. 709

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
balcone	sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				92,25

2. appartamento al piano secondo – unità mapp. 4027 sub. 710

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				79,05

3. appartamento al piano secondo – unità mapp. 4027 sub. 711

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
--------------	-----------	--------	--------------	--------

		reale/potenziale (mq.)		Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
balcone	sup. reale lorda	6,00	0,30	1,80
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				80,85

4. appartamento al piano terzo – unità mapp. 4027 sub. 712

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
balcone	sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				92,25

5. appartamento al piano terzo – unità mapp. 4027 sub. 713

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				79,05

6. appartamento al piano terzo – unità mapp. 4027 sub. 714

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P2	sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
balcone	sup. reale lorda	6,00	0,30	1,80
cantina	sup. reale lorda	3,00	0,35	1,05
SOMMANO				80,85

Descrizione caratteristiche:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: da verificare situazione per infiltrazioni.*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legname e tegole., condizioni: sufficienti.*Scale:* tipologia: lineare, materiale: c.a., ubicazione: interna al condominio,*servoscala:* assente, condizioni: sufficienti – da sostituire portone e vetrate ingresso.*Componenti edilizie e costruttive:*

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno vetro semplice: tapparelle in pvc ove presenti: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/linoleum/marmette, condizioni: da ristrutturare.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta in legno tamburato , condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	presente ma non funzionante
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare
<i>Termico:</i>	tipologia: impianto centralizzato, da ristrutturare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili. E' stata effettuata la valutazione di ogni singola unità immobiliare

8.2. Fonti di informazione

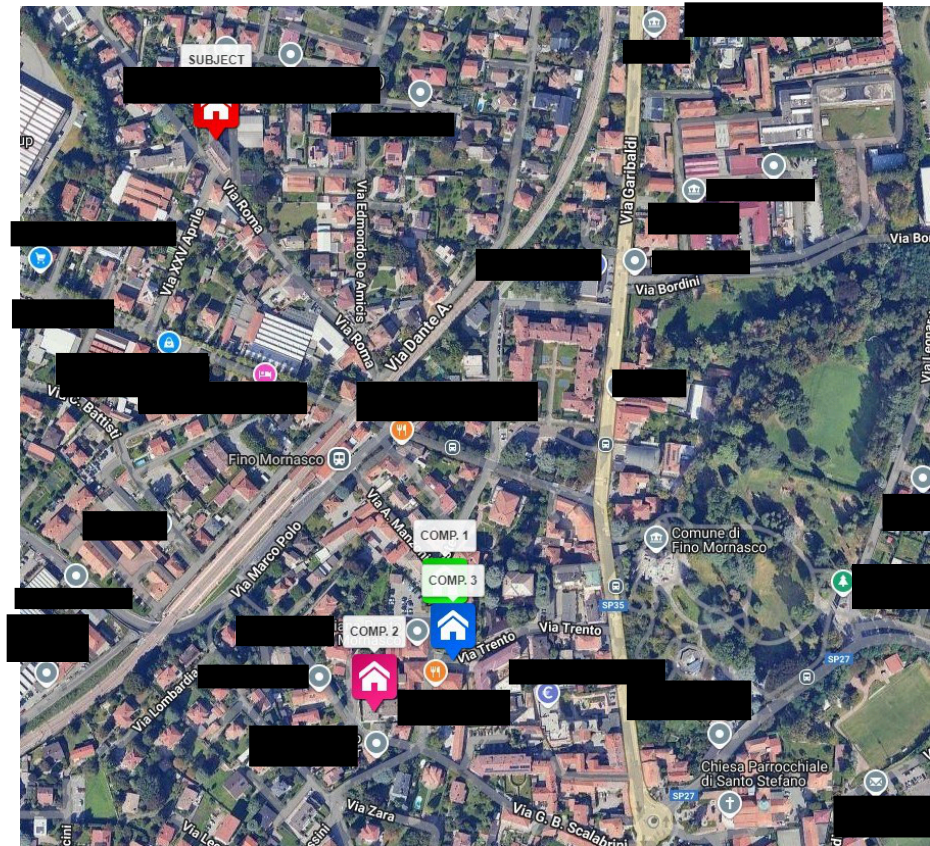
Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Fino Mornasco, Borsino Immobiliare di Como.

8.3. Rapporto di valutazione

Per la stesura del rapporto di valutazione si è proceduto all'analisi delle caratteristiche immobiliari dei comparabili utilizzati per il confronto e dei relativi prezzi marginali per effettuare gli aggiustamenti delle differenze tra gli elementi di confronto desunti da compravendite dell'ultimo anno , per immobili simili, anche in comuni limitrofi

Di seguito i rapporti di valutazione e la tabella di comparazione MCA effettuata per ogni unità immobiliare:

Posizione degli immobili comparabili e dell'immobile oggetto di stima (subject)



Comparabile 1: Fino Mornasco – Via Trieste 6,
atto a rogito dott. Francesco Ruta del 09/10/2023 rep. 301995/35926

Comparabile 2: Fino Mornasco – Via Scalabrini, 14,
atto a rogito dott. Gianluca Paralia del 12/06/2024 rep. 1457/1346

Comparabile 3: Fino Mornasco – Via Trento 14
atto a rogito dott. Francesco Ruta del 25/03/2024 rep. 302685/36530

SEGUONO RAPPORTI DI VALUTAZIONE:

unita' immobiliare sub. 709

unita' immobiliare sub. 710

TABELLA DEI DATI		COMPRAVENDITE			SUBJECT		
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
Prezzo e caratteristiche							
		Via Trieste	via G.B. Scalabrini n.14	viaTrento n.14	Via Roma n.16		
PREZZO TOTALE		€ 68.500,00	€ 119.000,00	€ 180.000,00			
DATA della VENDITA (MESI)		09/10/2023	12/06/2024	03/01/2024	26/08/2024		
		10,00	2,00	7,00	0,00		
SUP. PRINCIPALE S.I.L. (sup. INTERNA lorda)		75,00	120,00	120,00	90,00		
BALCONI/PORTICO		8,00	0,00	10,00	4,00		
VANI ACCESSORI (CANTINE-SOTTOTETTI)		5,00	35,00	12,00	3,00		
BOX		21,00	11,00	0,00	0,00		
SERVIZI IGIENICI		1	3	2	1		
vetustà servizio igienico (anni)		12	10	8	15		
LIVELLO DI PIANO (SENZA ASCENSORE)		3	2	3	3		
STATO DI CONSERVAZIONE							
6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1:scarso		INTERNA	2	3	5	2	
		ESTERNA	3	2	3	1	
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO							
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)		0,1000 (*)					
rapporto mercantile prezzo BALCONI/PORTICI		0,30					
rapporto mercantile prezzo VANI ACCESSORI		0,35					
rapporto mercantile prezzo BOX		0,60					
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO		valore					
costo realizzo SERVIZI IGIENICI		€ 7.500,00					
vita utile servizio igienico (anni)		15					
rapporto mercantile LIVELLO DI PIANO (SENZA ASCENSORE)		1%					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI		€ 300,00					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: ESTERNI a corpo		€ 1.500,00					
(*) dato acquisito dallo studio sull'andamento dei prezzi degli immobili - IMMOBILIARE.IT - dato ottobre 2023/ luglio 2024							
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE							
PREZZO		SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE					PREZZO MEDIO
		sup. princ.	balc/port	accessori	box	totale	
		1	0,30	0,35	0,60	sup.	
superficie x coefficiente							
COMPARABILE 1	€ 68.500,00	108,00	8,00	5,00	21,00	124,75	€ 549,10
COMPARABILE 2	€ 119.000,00	120,00	-	35,00	11,00	138,85	€ 857,04
COMPARABILE 3	€ 180.000,00	120,00	10,00	12,00	-	127,20	€ 1.415,09
SUBJECT	INCOGNITO	90,00	4,00	3,00	-	92,25	
prezzo medio: € 549,10							
PREZZO MARGINALE		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
SUP (S.E.L.)	€	549,10	€ 549,10	€ 549,10			
BALCONI/PORTICI	€	164,73	€ 164,73	€ 164,73			
VANI ACCESSORI	€	192,18	€ 192,18	€ 192,18			
BOX	€	329,46	€ 329,46	€ 329,46			
LIVELLO DI PIANO	€	685,00	€ 1.190,00	€ 1.800,00			
SERVIZIO IGIENICO	€	1.500,00	€ 2.500,00	€ 3.500,00			
DATA	-€	570,83	-€ 991,67	-€ 1.500,00			
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject							
VALORE	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		
	CALCOLO	€ 68.500,00	CALCOLO	€ 119.000,00	CALCOLO	€ 180.000,00	
SUP (S.E.L.)	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 9.883,77	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 16.472,95	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 16.472,95	
BALCONI	BALC S-BALC x pr. Marg	-€ 658,92	BALC S-BALC x pr. Marg	€ 658,92	BALC S-BALC x pr. Marg	-€ 988,38	
VANI ACCESSORI	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 384,37	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 6.149,90	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 1.729,66	
BOX	BOX S- BOX x pr. Marg	-€ 3.624,05	BOX S- BOX x pr. Marg	-€ 3.624,05	BOX S- BOX x pr. Marg	€ -	
SERVIZIO IGIENICO	N. serv S-n.serv x pr. Marg	€ -	N. serv S-n.serv x pr. Marg	-€ 5.000,00	N. serv S-n.serv x pr. Marg	-€ 3.500,00	
LIVELLO DI PIANO	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ -	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ 1.190,00	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ -	
DATA	0- MESI x pr. Marg	€ 5.708,33	0- MESI x pr. Marg	€ 1.983,33	0- MESI x pr. Marg	€ 10.500,00	
STATO CONSERV. INT.	V.Nom. S-V.Nom. x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 36.000,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 108.000,00	
STATO CONSERV. EST.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 3.000,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 1.500,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 3.000,00	
IN TOTALE		€ 56.657,23		€ 54.085,36		€ 56.809,02	
SINTESI CONCLUSIVA							
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA			D%	Vmax - V min.	x 100 =	5,04 <10%	
				Vmin			
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT							
Ponderazione: attribuzione pesi dei valori in %							
COMPARABILE 1	40,00%	€ 22.662,89					
COMPARABILE 2	20,00%	€ 10.817,07					
COMPARABILE 3	40,00%	€ 22.723,61					
	100,00%	€ 56.203,57					
VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondate a		€ 56.000,00					

unita' immobiliare sub. 712

unita' immobiliare sub. 713

TABELLA DEI DATI		COMPRAVENDITE			SUBJECT		
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
Prezzo e caratteristiche		 Via Trieste	 via G.B. Scalabrini n.14	 via Trento n.14	 Via Roma n.16		
PREZZO TOTALE		€ 68.500,00	€ 119.000,00	€ 180.000,00			
DATA della VENDITA (MESI)		09/10/2023 10,00	12/06/2024 2,00	03/01/2024 7,00	26/08/2024 0,00		
SUP PRINCIPALE S.I.L. (sup. INTERNA lorda)		75,00	120,00	120,00	78,00		
BALCONI/PORTICO		8,00	0,00	10,00	6,00		
VANI ACCESSORI (CANTINE-SOTTOTETTI)		5,00	35,00	12,00	3,00		
BOX		21,00	11,00	0,00	0,00		
SERVIZI IGIENICI		1	3	2	1		
vetustà servizio igienico (anni)		12	10	8	15		
LIVELLO DI PIANO (SENZA ASCENSORE)		3	2	3	3		
STATO DI CONSERVAZIONE							
6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1: scarso		INTERNA 2	3	5	2		
		ESTERNA 3	2	3	1		
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO							
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)		0,1000		(*)			
rapporto mercantile prezzo BALCONI/PORTICI		0,30					
rapporto mercantile prezzo VANI ACCESSORI		0,35					
rapporto mercantile prezzo BOX		0,60					
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO		valore					
costo realizzo SERVIZI IGIENICI		€ 7.500,00					
vita utile servizio igienico (anni)		15					
rapporto mercantile LIVELLO DI PIANO (SENZA ASCENSORE)		1%					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI		€ 300,00					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: ESTERNI a corpo		€ 1.500,00					
(*) dato acquisito dallo studio sull'andamento dei prezzi degli immobili - IMMOBILIARE.IT - dato ottobre 2023/ luglio 2024							
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE							
PREZZO		SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE					PREZZO MEDIO
		sup. princ.	balc/port	accessori	box	totale	
		1	0,30	0,35	0,60	sup.	
		superficie x coefficiente					
COMPARABILE 1	€ 68.500,00	108,00	8,00	5,00	21,00	124,75	€ 549,10
COMPARABILE 2	€ 119.000,00	120,00	-	35,00	11,00	138,85	€ 857,04
COMPARABILE 3	€ 180.000,00	120,00	10,00	12,00	-	127,20	€ 1.415,09
SUBJECT	INCOGNITO	78,00	6,00	3,00	-	80,85	
prezzo medio: € 549,10							
PREZZO MARGINALE		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
SUP (S.E.L.)	€	549,10	€ 549,10	€ 549,10			
BALCONI/PORTICI	€	164,73	€ 164,73	€ 164,73			
VANI ACCESSORI	€	192,18	€ 192,18	€ 192,18			
BOX	€	329,46	€ 329,46	€ 329,46			
LIVELLO DI PIANO	€	685,00	€ 1.190,00	€ 1.800,00			
SERVIZIO IGIENICO	€	1.500,00	€ 2.500,00	€ 3.500,00			
DATA	-€	570,83	-€ 991,67	-€ 1.500,00			
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject							
VALORE	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		
	CALCOLO	€ 68.500,00	CALCOLO	€ 119.000,00	CALCOLO	€ 180.000,00	
SUP (S.E.L.)	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 16.472,95	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 23.062,12	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 23.062,12	
BALCONI	BALC S-BALC x pr. Marg	-€ 329,46	BALC S-BALC x pr. Marg	€ 988,38	BALC S-BALC x pr. Marg	-€ 658,92	
VANI ACCESSORI	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 384,37	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 6.149,90	ACC S- ACC x pr. Marg	-€ 1.729,66	
BOX	BOX S- BOX x pr. Marg	-€ 3.624,05	BOX S- BOX x pr. Marg	-€ 3.624,05	BOX S- BOX x pr. Marg	€ -	
SERVIZIO IGIENICO	N.serv S-n.serv x pr. Marg	€ -	N.serv S-n.serv x pr. Marg	-€ 5.000,00	N.serv S-n.serv x pr. Marg	-€ 3.500,00	
LIVELLO DI PIANO	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ -	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ 1.190,00	LIV-P S- LIV x pr. Marg	€ -	
DATA	0- MESI x pr. Marg	€ 5.708,33	0- MESI x pr. Marg	€ 1.983,33	0- MESI x pr. Marg	€ 10.500,00	
STATO CONSERV. INT.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 36.000,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 108.000,00	
STATO CONSERV. EST.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 3.000,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 1.500,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 3.000,00	
IN TOTALE		€ 50.397,51		€ 47.825,64		€ 50.549,30	
SINTESI CONCLUSIVA							
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA			D%	Vmax - V min.	x 100 =	5,38	<10%
				Vmin			
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT							
Ponderazione: attribuzione pesi dei valori in %							
COMPARABILE 1	40,00%	€ 20.159,00					
COMPARABILE 2	20,00%	€ 9.565,13					
COMPARABILE 3	40,00%	€ 20.219,72					
	100,00%	€ 49.943,85					
VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondate a		€ 50.000,00					

unita' immobiliare sub. 714

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	Lotto unico di 6 appartamenti ai piani secondo e terzo:		
	Appartamento P2 – sub. 709	mq. 92,25	€ 55.000,00
	Appartamento P2 – sub. 710	mq. 79,05	€ 48.000,00
	Appartamento P2 – sub. 711	mq. 80,85	€ 49.000,00
	Appartamento P3 – sub. 712	mq. 92,25	€ 56.000,00
	Appartamento P3 – sub. 713	mq. 79,05	€ 49.000,00
	Appartamento P3 – sub. 709	mq. 80,85	€ 50.000,00
	Valore complessivo del lotto:		€ 307.000,00
	- Valore corpo:		€ 307.000,00
	- Valore complessivo intero:		€ 307.000,00
	- Valore complessivo diritto e quota:		€ 307.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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.

	€ 46.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 252.450,00

Como, 5 settembre 2024