

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

LACHOME s.r.l.

N° Gen. Rep. **620/2017**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Irene Lupo**

Curatore Fallimentare: **Avv. Valentina Roberto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001

Lotti 002

Lotti 003

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0234938043
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/2

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: Lachome S.r.l. con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

Abitazione- **foglio 10, particella 6131, subalterno 702**, cat. A/2, classe 4, vani 13, superficie catastale 316 mq, piano 1-2-3, Via della Libertà 57, r.c. 2.685,58

Accessori

Categoria:C/6

Dati catastali:

foglio 10 particella 6216 subalterno 703 - graffata 6217 sub 703 (ex 6131 sub 713), indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 116, r.c.€ 589,43

Categoria:C/6

Dati catastali:

foglio 7 particella 6207 subalterno 1 - indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 26, r.c.€ 130,25

Categoria: Area urbana

Dati catastali

Foglio 10 particella 6209 indirizzo Via della Libertà 57, piano 1, Comune di Cernobbio - categoria area urbana consistenza mq 525

Categoria: Area urbana

Dati catastali

Foglio 7 particella 6208 indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio -categoria area urbana consistenza mq 70

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: A/2

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: Lachome S.r.l. con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

Abitazione- **foglio 10, particella 6131, subalterno 727**, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 148 mq, piano 1, Via della Libertà 57, r.c. 1549,37

Accessori

Categoria:C/6

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: **Lachome S.r.l.** con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

Dati catastali:

foglio 10 particella 6216, subalterno 702 graffata 6217 sub 702 (ex 6131 sub 729), indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 38, r.c.€ 204,26

Categoria:C/6

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: **Lachome S.r.l.** con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

Dati catastali:

Posto Auto- **foglio 7, particella 6207, subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 13 mq, piano T, Via della Libertà 57, r.c. 65,13

Categoria: Area urbana

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: **Lachome S.r.l.** con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

Dati catastali

Foglio 10 particella 6210 Via della Libertà 57, piano 1, Comune di Cernobbio -categoria area urbana consistenza mq 345

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: in corso di costruzione

Identificato al Catasto fabbricati di Cernobbio (CO) sez. Rov.:

Intestazione: **Lachome S.r.l.** con sede in Milano cod. fisc. 05629810960

foglio 10, particella 6131, subalterno 718, in corso di costruzione

2 Stato di possesso

.

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori fallimento Lachome srl, Intesa San Paolo spa,

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) –

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori fallimento Lachome srl, Intesa San Paolo spa

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori fallimento Lachome srl

5. Comproprietari

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 1.000.000,00

Prezzo da occupato: € 1.000.000,00

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 390.000,00

Prezzo da occupato: € 390.000,00

Bene: Via della Libertà civ 57 - Cernobbio (CO) -

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 97.000,00

Prezzo da occupato: € 97.000,00

Beni in Cernobbio (CO)

Località/Frazione
Strada per Rovenna
Via della Libertà 57

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

sito in Cernobbio (CO) Via della Libertà 57

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LACHOME SRL CON SEDE IN MILANO, Sez. Rov. foglio 10, particella 6131, subalterno 702, indirizzo Via della Libertà 57, piano 1-2-3, comune Cernobbio, categoria A/2, classe 4, vani 13, superficie catastale mq 316, rendita € 2.685,58

Derivante da: variazione del 09-11-2015

Confini: procedendo da nord in senso orario:

piano primo catastale: ente comune mappale 6131 sub 719, unità mappale 6131 sub 706 per i rimanenti lati;

piano secondo catastale: ente comune mappale 6131 sub 719 per tre lati; unità mappale 6131 sub 701; ripostiglio al piano secondo terrapieno, ente comune mappale 6131 sub 719, unità mappale 6131 sub 701;

piano terzo catastale: prospetto su ente comune mapp 6131 sub 719, prospetto su terrazzo di proprietà al secondo piano, unità mappale 6131 sub 703;

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Cernobbio (CO), in una zona a nord rispetto al centro della località, lungo la strada comunale per Rovenna. Cernobbio è un comune della Provincia di Como situato a 201 metri d'altitudine, con un'estensione su 11,7 km² e conta 7 059 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione con una densità di 602,3 abitanti per km². Nelle vicinanze dei comuni di Maslianico, Brunate, Cernobbio è situata a 3 km a Nord-Ovest di Como la più grande città nelle vicinanze. Le proprietà in esame, nello specifico, sono situate nella parte a nord del centro abitato ed in posizione fronteggiante il lago. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo novecento.

Caratteristiche zona: residenziale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Como (circa km 5), Autostrada Como -Chiasso (circa km 7), Nelle vicinanze del parco di Villa D'Este;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di pregio

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: lago di Como

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada CO-CH uscita Como Nord a circa 7 km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passo pedonale sulla scaletta esterna, sulla rampa e sul corsello di accesso, al quarto piano, al fine di raggiungere la cabina enel e locali contatori contro mapp 6131 sub 719 ed a favore del sub 702 trascritta a Agenzia del Territorio di Como ai nn.22723/13780 del 06-08-2010 atto Notaio Caspani Massimo del 05-08-2010 ai nn. Rep. 58219/22696;

-Servitù di cabina elettrica a favore di ENEL distribuzione e contro i proprietari del complesso immobiliare, trascritta a Agenzia del Territorio di Como ai nn.19890/14011 del 03-08-2012 atto Notaio Mariani Chiara del 01-08-2012 ai nn. Rep. 954/656;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **Intesa San Paolo** spa contro **Lachome S.r.l.**; A rogito di Notaio Olivares Maurizio in data 20-12-2007 ai nn. Rep. 70024/11601; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Como in data 27-12-2007 ai nn. 45689/9879

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori Lachome srl; A rogito di Tribunale di Milano in data 20-07-2017 ai nn. 636/17 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Como in data 19-12-2017 ai nn. 33072/21968;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe B – kWh/m²a 29.13 - valida sino al 07/06/2021 prot. n. 1306500011211

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Renata Mirtala Clerici **proprietaria ante ventennio al 29-07-2005.**

Titolare/Proprietario: dal 29-07-2005 al 20-12-2007 ai signori **Ranzi Riccardo** cod fisc RNZRCR49T26E514D, **Cervellin Ronaldo** cod fisc CRVRND54H10C933L; **Cervellin Alessandro** cod fisc CRVLSN49M09D284U; **Saibene Daniela** cod fisc SBNDNL39R53C933G; **Saibene Graziano** cod fisc SBNGZN41A25C933E; **Saibene Sofia** cod fisc SBNSFO42H45C933A; **Saibene Gerolamo** cod fisc SBNGLM43L30D531Q; **Saibene Carlo** cod fisc SBNCRL44S20D531X In forza di atto di successione pubblicato con verbale a ministero notaio Massimo Caspani in data 02-08-2005 rep. 47577/17496 registrato a Como in data 03-08-2005 al n. 3939 e successivo atto in data 05-04-2006 n. 48962 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 04-05-2006 ai nn. 15618/9627.

Titolare/Proprietario: Lachome srl **dal 20-12-2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maurizio Olivares del 20-12-2007, rep.70023 racc. 11600 trascritto presso la Conservatoria di Como in data 27-12-2007 ai nn. 45688/27817;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62/08

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione corpo villa Mirtale e box annessi

Rilascio in data 28-05-2008

Numero pratica: 17/09
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: realizzazione box
Oggetto: Realizzazione box interrati ed opere accessorie con n.2 accessi carrai su via libertà
Presentazione in data 06-02-2009 al n. di prot. 1436

Numero pratica: 223/08
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: ristrutturazione
Oggetto: variante al PDC 62/08
Presentazione in data 29/08/2008 al n. di prot. 11412

Numero pratica: 225/09
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: variante PDC 62/08
Presentazione in data 01-12-2009 al n. di prot. 16350

Numero pratica: 92/10
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: variante sub 702
Presentazione in data 17-05-2010 al n. di prot. 7756

Numero pratica: 85/10
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: variante alla DIA 17/2009
Presentazione in data 22-04-2010 al n. di prot. 6393

Numero pratica: 201/10
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: C.I.A.
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: variante alla D.I.A. 92/2010 diverse altezze interne app. fg 10 mapp 6131 sub 702
Presentazione in data 02-11-2010

Richiesta agibilità sub 702 in data 09-06-2011
Attestazione di Agibilità 15-09-2011 protocollo n. 13530

Numero pratica: 120/13
Intestazione: Lachome srl
Tipo pratica: S.C.I.A.
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: opere di completamento della DIA 225/09
Presentazione in data 06-06-2013 al n. di prot. 7922

7.1 Conformità edilizia:

Si

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato con delibera di CC nr 36 del 02/08/2012 Approvato con delibere di CC nr 5 del 23/03/2013 Con delibera di CC n.12 del 24.02.17 è stata approvata la variante del PGT, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19.07.2017
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto consolidato residenziale di recente formazione - Territorio Urbanizzato
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di appartamento posto all'interno del complesso di "Villa Mirtala", realizzata negli anni 30 e situata in posizione dominante all'interno di una zona prettamente residenziale ed è circondata da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo novecento. Il compendio immobiliare nel suo insieme consiste in un corpo di fabbrica principale (villa padronale) con annessi locali accessori, un corpo di fabbrica aggiunto in ampliamento del corpo di fabbrica principale (dependance sita alle spalle della villa ma contigua ad essa), un fabbricato denominato "villino" a ridosso della strada, un fabbricato di epoca posteriore denominato "serra", un ampio parco nel quale sono ubicate tutte le sopraelencate proprietà. L'accesso carraio è ubicato sul lato sud, lungo la strada comunale per Rovenna denominata via Libertà; tramite un comodo viale pavimentato in sassi

(bocchetti di fiume) e circondato dal verde del giardino, si raggiunge l'ingresso della villa. Gli accessi pedonali sono ubicati, uno attiguo a quello carraio, uno sul lato nord sempre lungo la via Libertà, altri di servizio lungo la mulattiera pedonale comunale che taglia il versante da sud a nord. Gli accessi carrai e pedonali, servitù di passaggio, parti comuni, sono regolamentati dalla tavola che nei precedenti atti di vendita viene richiamata, e che anche nel caso in oggetto deve intendersi parte integrante ed allegata alla presente perizia (**Allegato A**).

L'unità in oggetto è costituita da una soluzione semindipendente su tre livelli di cui due abitativi, con ampio giardino (mapp 6208-6209) di circa 600 mq, di pertinenza in uso esclusivo e perpetuo, come da diritto riservato dalla società Lachome srl a seguito dei rogiti sottoscritti con gli acquirenti delle restanti porzioni immobiliari che compongono il complesso, con onere a carico dei proprietari delle aree di mantenerle decorose e corrispondere tutte le spese di manutenzione ordinaria.

L'unità si compone di due locali ad uso cantina, un ripostiglio e bagno al piano interrato (primo catastale); ampia cucina, zona pranzo, ampio soggiorno con terrazzo vista lago e bagno al piano terra (secondo catastale); due camere da letto, guardaroba tre bagni al piano primo (terzo catastale) il tutto collegato con scala interna di pregevole fattura. Le finiture sono di alto livello qualitativo con pavimenti in massello di legno ai piani terreno e primo, mentre al piano interrato sono in gres porcellanato; i bagni sono rivestiti in parte in grassello di calce, il bagno padronale è rivestito parzialmente con marmo nero tipo "africa" nella vasca e doccia; un bagno con tessere a mosaico nella zona doccia; l'impianto termico è composto da caldaia a condensazione, contabilizzatore di calore, pannelli radianti a pavimento, collettori e termoregolatori multizona, umidificatore/deumidificatore; L'accesso carraio e pedonale avviene in lato sud dal civico 57 ed in lato nord quest'ultimo in uso esclusivo;

Lo stato di conservazione è buono, ad eccezione della zona interrata che presenta tracce di infiltrazioni provenienti dalla parete esterna, alcuni rivestimenti da completare nella zona bagno, e completamento dell'impianto elettrico (frutti – placche e quadro generale)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva convenzionale di circa mq 313,00 oltre a giardino in uso esclusivo e perpetuo di circa 600 mq

E' posto al piano catastale 1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1930/40 e ristrutturato nel 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. H 3,00

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: battente materiale: **ferro verniciato** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno/alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **intonaco** rivestimento: **tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **legno in massello piano secondo e terzo catastale** condizioni: **buono** materiale: **ceramica**: pavimenti piano interrato

Riv. interni

materiale: **grassello di calce bagni ai piani secondo e terzo** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

Coefficiente 1 per la zona secondo e terzo piano catastale;

Coefficiente 0.25 ad eccezione del bagno e disimpegno che è stato attribuito coeff. 1 al piano primo catastale;

Coefficiente 0,33 terrazzo sino a 20 mq - 0,20 oltre i 20 mq;

Superfici convenzionali

Abitazione piano secondo e terzo mq 269,00

Accessori piano primo mq 44,00

Totale **mq 313,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup convenzionale	313,00	1,00	313,00
		313,00		313,00

AccessoriA.1 BoxIdentificato al catasto fabbricati:

Intestazione: **Lachome srl con sede in MILANO** foglio 10 particella 6216 subalterno 703 - graffata 6217 sub 703 (ex 6131 sub 713), indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 116, r.c.€ 589,43

Derivante da: Variazione per modifica identificativo del 11-11-2011 protocollo n. CO0326120 in atti dal 11/11/2011

Coerenze: procedendo da nord in senso orario:
terrapieno a due lati, via della libertà, altra proprietà
Destinazione urbanistica: autorimessa

Valore a corpo: € 140.000,00

A.2 Posto AutoIdentificato al catasto fabbricati:

Intestazione: **Lachome srl con sede in MILANO** foglio 7 particella 6207 subalterno 1, indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 26, r.c.€ 130,25

Derivante da: Costituzione del 11-11-2011 protocollo n. CO 326131 in atti dal 11/11/2011

Coerenze: procedendo da nord in senso orario:
parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni a due lati;

	<p>Destinazione urbanistica: Posto auto Valore a corpo: € 25.000,00</p>
<u>A.3 Area Urbana</u>	<p><u>Identificato al catasto fabbricati:</u></p> <p><u>Intestazione:</u> Lachome srl con sede in MILANO Foglio 10 particella 6209 indirizzo Via della Libertà 57, piano 1, Comune di Cernobbio - categoria area urbana consistenza mq 525</p> <p><u>Derivante da:</u> Costituzione del 11-11-2011 prot. CO0326124 in atti dal 11-11-2011</p> <p>Coerenze: procedendo da nord in senso orario: strada, mapp 6208, mapp 6215, mapp 6210, mapp 6131, mapp 6214; Destinazione urbanistica: area urbana Valore a corpo: € 78.000,00 Diritto in uso esclusivo e perpetuo come richiamato al capitolo descrizione</p>
<u>A.4 Area Urbana</u>	<p><u>Identificato al catasto fabbricati:</u></p> <p><u>Intestazione:</u> Lachome srl con sede in MILANO Foglio 10 particella 6208 indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio - categoria area urbana consistenza mq 70</p> <p><u>Derivante da:</u> Costituzione del 11-11-2011 prot. CO0326128 in atti dal 11-11-2011</p> <p>Coerenze: procedendo da nord in senso orario: strada, mapp 6221, mapp 6207, proprietà di terzi;</p> <p>Destinazione urbanistica: area urbana Valore a corpo: € 10.000,00 Diritto in uso esclusivo e perpetuo come richiamato al capitolo descrizione</p>

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Appartamento

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Cernobbio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.550

Valore di mercato max (€/mq): 2.950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a gas

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2008

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento - climatizzazione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni similari al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare

- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione, aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso,

nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 3.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Como;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
Uffici del registro di Como;
Ufficio tecnico di Como;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI -
Agenzia delle Entrate
Ville e Villini €/mq 2.550/2.950

Borsino immobiliare
Ville Villini - zona di pregio €/mq 2.900/3.400

Agenzie locali
Appartamenti €/mq 3.000.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	313,00	€ 3.000,00	€ 939.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 939.000,00
Valore corpo			€ 939.000,00
Valore Accessori			€ 253.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.192.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.192.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		313	€ 1.192.000,00	€ 1.192.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%) € 178.800,00

Spese lavori di riparazione infiltrazioni circa: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: date le caratteristiche del bene non si ritiene giustificabile un suo frazionamento

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.003.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 1.000.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.000.000,00

Beni in Cernobbio (CO)

Località/Frazione

Strada per Rovenna

Via della Libertà 57

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in Cernobbio (CO) Via della Libertà 57****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: LACHOME SRL CON SEDE IN MILANO, Sez. Rov. foglio 10, particella 6131, subalterno 727, indirizzo Via della Libertà 57, piano 1, comune Cernobbio, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale mq 148, rendita € 1.549,37Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 13-06-2012 prot. CO0112449 in atti dal 13-06-2012Confini: procedendo da nord in senso orario:

altra proprietà, mappale 6209, mappale 6210, altra proprietà;

Conformità catastale:

la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto in quanto il tavolato tra le due camere rappresentato graficamente non risulta eseguito

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Cernobbio (CO), in una zona a nord rispetto al centro della località, lungo la strada comunale per Rovenna. Cernobbio è un comune della Provincia di Como situato a 201 metri d'altitudine, con un'estensione su 11,7 km² e conta 7.059 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione con una densità di 602,3 abitanti per km². Nelle vicinanze dei comuni di Maslianico, Brunate, Cernobbio è situata a 3 km a Nord-Ovest di Como la più grande città nelle vicinanze. Le proprietà in esame, nello specifico, sono situate nella parte a nord del centro abitato ed in posizione fronteggiante il lago. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo novecento.

Caratteristiche zona: residenziale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Como (circa km 5), Autostrada Como -Chiasso (circa km 7), Nelle vicinanze del parco di Villa D'Este;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di pregio
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: lago di Como
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autostrada CO-CH uscita Como Nord a circa 7 km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di cabina elettrica a favore di ENEL distribuzione e contro i proprietari del complesso immobiliare, trascritta a Agenzia del Territorio di Como ai nn.19890/14011 del 03-08-2012 atto Notaio Mariani Chiara del 01-08-2012 ai nn. Rep. 954/656;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **Intesa San Paolo** spa contro **Lachome S.r.l.**; A rogito di Notaio Olivares Maurizio in data 20-12-2007 ai nn. Rep. 70024/11601; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Como in data 27-12-2007 ai nn. 45689/9879

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori Lachome srl; A rogito di Tribunale di Milano in data 20-07-2017 ai nn. 636/17 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Como in data 19-12-2017 ai nn. 33072/21968;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe B – kWh/m2a 30.23- valida sino al 31/01/2022 prot. n. 1306500003712

Indice di prestazione energetica:-

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Renata Mirtala Clerici **proprietaria ante ventennio al 29-07-2005.**

Titolare/Proprietario: dal **29-07-2005 al 20-12-2007** ai signori **Ranzi Riccardo** cod fisc RNZRCR49T26E514D, **Cervellin Ronaldo** cod fisc CRVRND54H10C933L; **Cervellin Alessandro** cod fisc CRVLSN49M09D284U; **Saibene Daniela** cod fisc SBNDNL39R53C933G; **Saibene Graziano** cod fisc SBNGZN41A25C933E; **Saibene Sofia** cod fisc SBNSFO42H45C933A; **Saibene Gerolamo** cod fisc SBNGLM43L30D531Q; **Saibene Carlo** cod fisc SBNCRL44S20D531X In forza di atto di successione pubblicato con verbale a ministero notaio Massimo Caspani in data 02-08-2005 rep. 47577/17496 registrato a Como in data 03-08-2005 al n. 3939 e successivo atto in data 05-04-2006 n. 48962 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 04-05-2006 ai nn. 15618/9627.

Titolare/Proprietario: **Lachome srl dal 20-12-2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maurizio Olivares del 20-12-2007, rep.70023 racc. 11600 trascritto presso la Conservatoria di Como in data 27-12-2007 ai nn. 45688/27817;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62/08

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione corpo villa Mirtale e box annessi

Rilascio in data 28-05-2008

Numero pratica: 17/09

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione box

Oggetto: Realizzazione box interrati ed opere accessorie con n.2 accessi carrai su via libertà

Presentazione in data 06-02-2009 al n. di prot. 1436

Numero pratica: 223/08

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: variante al PDC 62/08

Presentazione in data 29/08/2008 al n. di prot. 11412

Numero pratica: 225/09
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante PDC 62/08
 Presentazione in data 01-12-2009 al n. di prot. 16350

Numero pratica: 92/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante sub 702
 Presentazione in data 17-05-2010 al n. di prot. 7756

Numero pratica: 85/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante alla DIA 17/2009
 Presentazione in data 22-04-2010 al n. di prot. 6393

Numero pratica: 201/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: C.I.A.
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante alla D.I.A. 92/2010 diverse altezze interne app. fg 10 mapp 6131 sub 702
 Presentazione in data 02-11-2010

Richiesta agibilità sub 727 in data 22-06-2012

Numero pratica: 120/13
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: S.C.I.A.
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: opere di completamento della DIA 225/09
 Presentazione in data 06-06-2013 al n. di prot. 7922

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto risulta abbattuto il tavolato divisorio tra le due camere

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato con delibera di CC nr 36 del 02/08/2012 Approvato con delibere di CC nr 5 del 23/03/2013 Con delibera di CC n.12 del 24.02.17 è stata approvata la variante del PGT, pubblicata sul

	BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19.07.2017
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto consolidato residenziale di recente formazione - Territorio Urbanizzato
Norme tecniche di attuazione:	-
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	-

Note sulla conformità:**Si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di appartamento posto all'interno del complesso di "Villa Mirtala", realizzata negli anni 30 e situata in posizione dominante all'interno di una zona prettamente residenziale ed è circondata da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo novecento. Il compendio immobiliare nel suo insieme consiste in un corpo di fabbrica principale (villa padronale) con annessi locali accessori, un corpo di fabbrica aggiunto in ampliamento del corpo di fabbrica principale (dependance sita alle spalle della villa ma contigua ad essa), un fabbricato denominato "villino" a ridosso della strada, un fabbricato di epoca posteriore denominato "serra", un ampio parco nel quale sono ubicate tutte le sopraelencate proprietà. L'accesso carraio è ubicato sul lato sud, lungo la strada comunale per Rovenna denominata via Libertà; l'accesso pedonale avviene tramite una scala che si diparte da via Libertà attigua ai box, e che arriva sino al cancelletto pedonale d'ingresso alla porzione in esame. Gli altri accessi pedonali sono ubicati, uno attiguo a quello carraio, uno sul lato nord sempre lungo la via Libertà, altri di servizio lungo la mulattiera pedonale comunale che taglia il versante da sud a nord. Gli accessi carrai e pedonali, servitù di passaggio, parti comuni sono regolamentati dalla tavola che nei precedenti atti di vendita viene richiamata, e che anche nel caso in oggetto deve intendersi parte integrante ed allegata alla presente perizia (**Allegato A**).

L'unità in oggetto è costituita da una soluzione semindipendente su un livello, con giardino (mapp 6210) di circa 345 mq, di pertinenza in uso esclusivo e perpetuo, come da diritto riservato dalla società Lachome srl a seguito dei rogiti sottoscritti con gli acquirenti delle restanti porzioni immobiliari che compongono il complesso, con onere a carico dei proprietari delle aree di mantenerle decorose e corrispondere tutte le spese di manutenzione ordinaria.

L'unità si compone di cucina, zona pranzo/soggiorno con terrazzo vista lago, due bagni, due ripostigli e due camere attualmente non divise tra loro. L'unità è attualmente da ultimare, mancando in opera pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, porte, oltre a completare l'impianto elettrico e riscaldamento. L'importo dei lavori è di circa 60.000 € che verrà detratto dalla valutazione.

Lo stato di conservazione nel suo insieme è buono.

Completano la consistenza due posti auto in autorimessa con accesso diretto da via Libertà e con spazio di manovra comune ad altri due posti auto diametralmente opposti di proprietà di terzi.

Si precisa che, la parete dell'autorimessa lungo la via Libertà, eseguita in muratura a secco in parte a rivestimento del muro in cemento armato dei posti auto ed in parte controterra, presenta lungo un tratto di strada di circa 17 mt, un parziale cedimento.

Attualmente il Comune di Cernobbio ha transennato la porzione interessata richiedendo alla procedura ed al condominio il ripristino a regola d'arte. Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo congiunto con un rappresentante dell'impresa Petazzi Costruzioni, ed il preventivo formulato è di 33.000,00 € + IVA oltre oneri professionali (Sicurezza + DL) che si stima in circa 6.000€ per un totale di circa 39.000€. Tale costo verrà dedotto dal prezzo base d'asta del lotto in quanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'esecuzione dell'opera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva convenzionale appartamento di circa mq 148,00, oltre a giardino in uso esclusivo e perpetuo di circa 345 mq

E' posto al piano catastale: primo catastale

L'edificio è stato costruito nel: 1930/40 e ristrutturato nel 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2,70

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni Da posare

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno/alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **intonaco** rivestimento: **tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **da eseguire** condizioni: -

Riv. Interni materiale: **da eseguire** condizioni: -

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

Coefficiente 1 per la superficie lorda;

Coefficiente 0,33 terrazzo sino a 20 mq - 0,20 oltre i 20 mq;
 Superfici convenzionali
 Abitazione mq 133,00
 Terrazzo mq 49 (lordi) mq 12,40
 Totale **mq 145,00 c.t.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
		145,00		145,00

Accessori

A.1 Box

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: **Lachome srl con sede in MILANO** foglio 10 particella 6216 subalterno 702 - graffata 6217 sub 702 (ex 6131 sub 729), indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 38, r.c.€ 204,26

Derivante da: Variazione per modifica identificativo del 11-11-2011 protocollo n. CO0326119 in atti dal 11/11/2011

Coerenze: procedendo da nord in senso orario:
 terrapieno, altra unità, scala comune, spazio di manovra comune,
 Destinazione urbanistica: autorimessa

Valore a corpo: € 70.000,00

A.2 Posto Auto

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: **Lachome srl con sede in MILANO** foglio 7 particella 6207 subalterno 3, indirizzo Via della Libertà 57, piano T, Comune di Cernobbio, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 13, r.c.€ 130,25

Derivante da: Costituzione del 11-11-2011 protocollo n. CO 326131 in atti dal 11/11/2011

Coerenze: procedendo da nord in senso orario:
 parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità;
 Destinazione urbanistica: Posto auto

Valore a corpo: € 20.000,00

A.3 Area Urbana

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: **Lachome srl con sede in MILANO** Foglio 10 particella 6210 indirizzo Via della Libertà 57, piano 1, Comune di Cernobbio - categoria area urbana consistenza mq 345

Derivante da: Costituzione del 11-11-2011 prot. CO0326126 in atti dal 11-11-2011

Coerenze: procedendo da nord in senso orario:
mapp 6131, mapp 6209, mapp 6215, mapp 6211;
Destinazione urbanistica: area urbana
Valore a corpo: € 52.000,00
Diritto in uso esclusivo e perpetuo come richiamato al capitolo descrizione

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Appartamento

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Cernobbio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.550

Valore di mercato max (€/mq): 2.950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2008

Stato impianto: da ultimare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento centralizzato.

Tipologia di impianto: a gas

Stato impianto: da ultimare

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2008

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta

dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

• l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal ca-

so il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto, sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 3.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Como;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
 Uffici del registro di Como;
 Ufficio tecnico di Como;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Scenari Immobiliari; Agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI -
 Agenzia delle Entrate
 Ville e Villini €/mq 2.550/2.950

Borsino immobiliare
 Ville Villini - zona di pregio €/mq 2.900/3.400

Agenzie locali
Appartamenti €/mq 3.000.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	145,00	€ 3.000	€ 435.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 435.000,00
Valore corpo			€ 435.000,00
Valore Accessori			€ 142.000,00
Valore complessivo intero			€ 577.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 577.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		145,00	€ 577.000,00	€ 577.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 86.550,00
Spese opere di completamento: Pav. Riv. Porte ecc	€ 60.000,00
Spese per sistemazione muro a secco lungo la strada via Libertà	€ 39.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 391.450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 390.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 390.000,00

Beni in Cernobbio (CO)

Località/Frazione

Strada per Rovenna

Via della Libertà 57

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Cernobbio (CO) Via della Libertà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LACHOME SRL CON SEDE IN MILANO, Sez. Rov. foglio 10, particella 6131, subalterno 718, indirizzo Via della Libertà, comune Cernobbio, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Identificazione di unità immobiliare urbana prot. CO0096158 del 05-05-2010

Confini: procedendo da nord in senso orario:

strada, corsello rampa, scaletta condominiale, strada;

Conformità catastale

Attualmente è accatastato in corso di costruzione, quindi senza planimetria. Al completamento delle opere sarà necessario accatastarlo

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Cernobbio (CO), in una zona a nord rispetto al centro della località, lungo la strada comunale per Rovenna. Cernobbio è un comune della Provincia di Como situato a 201 metri d'altitudine, con un'estensione su 11,7 km² e conta 7.059 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione con una densità di 602,3 abitanti per km². Nelle vicinanze dei comuni di Maslianico, Brunate, Cernobbio è situata a 3 km a Nord-Ovest di Como la più grande città nelle vicinanze. Le proprietà in esame, nello specifico, sono situate nella parte a nord del centro abitato ed in posizione fronteggiante il lago. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso abitativo di pregio, gran parte dei quali a carattere monofamiliare, realizzati principalmente nel primo novecento.

Caratteristiche zona: residenziale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Como (circa km 5), Autostrada Como -Chiasso (circa km 7), Nelle vicinanze del parco di Villa D'Este;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di pregio

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: lago di Como

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada CO-CH uscita Como Nord a circa 7 km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei Creditori Lachome srl; A rogito di Tribunale di Milano in data 20-07-2017 ai nn. 636/17 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO di Como in data 19-12-2017 ai nn. 33072/21968;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non soggetta
Indice di prestazione energetica:-
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Renata Mirtala Clerici **proprietaria ante ventennio al 29-07-2005.**

Titolare/Proprietario: dal **29-07-2005 al 20-12-2007** ai signori **Ranzi Riccardo** cod fisc RNZRCR49T26E514D, **Cervellin Ronaldo** cod fisc CRVRND54H10C933L; **Cervellin Alessandro** cod fisc CRVLSN49M09D284U; **Saibene Daniela** cod fisc SBNDNL39R53C933G; **Saibene Graziano** cod fisc SBNGZN41A25C933E; **Saibene Sofia** cod fisc SBNSFO42H45C933A; **Saibene Gerolamo** cod fisc SBNGLM43L30D531Q; **Saibene Carlo** cod fisc SBNCRL44S20D531X In forza di atto di successione pubblicato con verbale a ministero notaio Massimo Caspani in data 02-08-2005 rep. 47577/17496 registrato a Como in data 03-08-2005 al n. 3939 e successivo atto in data 05-04-2006 n. 48962 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 04-05-2006 ai nn. 15618/9627.

Titolare/Proprietario: **Lachome srl dal 20-12-2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maurizio Olivares del 20-12-2007, rep.70023 racc. 11600 trascritto presso la Conservatoria di Como in data 27-12-2007 ai nn. 45688/27817;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62/08

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione corpo villa Mirtale e box annessi

Rilascio in data 28-05-2008

Numero pratica: 17/09

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione box

Oggetto: Realizzazione box interrati ed opere accessorie con n.2 accessi carrai su via libertà

Presentazione in data 06-02-2009 al n. di prot. 1436

Numero pratica: 223/08

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: variante al PDC 62/08

Presentazione in data 29/08/2008 al n. di prot. 11412

Numero pratica: 225/09

Intestazione: Lachome srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: variante PDC 62/08

Presentazione in data 01-12-2009 al n. di prot. 16350

Numero pratica: 92/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante sub 702
 Presentazione in data 17-05-2010 al n. di prot. 7756

Numero pratica: 85/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante alla DIA 17/2009
 Presentazione in data 22-04-2010 al n. di prot. 6393

Numero pratica: 201/10
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: C.I.A.
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: variante alla D.I.A. 92/2010 diverse altezze interne app. fg 10 mapp 6131 sub 702
 Presentazione in data 02-11-2010

Numero pratica: 120/13
 Intestazione: Lachome srl
 Tipo pratica: S.C.I.A.
 Per lavori: Ristrutturazione
 Oggetto: opere di completamento della DIA 225/09
 Presentazione in data 06-06-2013 al n. di prot. 7922

7.1 Conformità edilizia:

si

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato con delibera di CC nr 36 del 02/08/2012 Approvato con delibere di CC nr 5 del 23/03/2013 Con delibera di CC n.12 del 24.02.17 è stata approvata la variante del PGT, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19.07.2017
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto consolidato residenziale di recente formazione - Territorio Urbanizzato
Norme tecniche di attuazione:	-
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	-

Note sulla conformità:**Si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di porzione da adibire a posti auto. All'epoca della costruzione, tale porzione è stata oggetto di manifestazione di volontà da parte della fallita per una cessione bonaria al Comune di Cernobbio, ma senza alcun obbligo urbanistico, non più formalizzata. Difatti, la stessa è stata realizzata nell'ambito della ristrutturazione del compendio "Villa Mirtala" con regolare autorizzazione edilizia. Il compendio immobiliare nel suo insieme consiste in un corpo di fabbrica principale (villa padronale) con annessi locali accessori, un corpo di fabbrica aggiunto in ampliamento del corpo di fabbrica principale (dependance sita alle spalle della villa ma contigua ad essa), un fabbricato denominato "villino" a ridosso della strada, un fabbricato di epoca posteriore denominato "serra", un ampio parco nel quale sono ubicate tutte le unità. L'accesso all'unità in oggetto avviene direttamente dalla strada comunale via della libertà. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di completare la pavimentazione in conglomerato bituminoso e relativa segnaletica, nonché richiedere l'accesso carraio. Attualmente si presenta con gettata in calcestruzzo. Gli accessi carrai e pedonali, servitù di passaggio, parti comuni del complesso sono regolamentati dalla tavola che nei precedenti atti di vendita viene richiamata, e che anche nel caso in oggetto deve intendersi parte integrante ed allegata alla presente perizia (**Allegato A**).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Lachome S.r.l. con sede in Milano - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 05629810960

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio è stato costruito nel: 1930/40 e ristrutturato nel 2008

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggio	sup lorda di pavimento	n. 6 posti auto	-	n. 6 posti auto
		-		-

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Appartamento

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Cernobbio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.550

Valore di mercato max (€/mq): 2.950

Box

Valore di mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
 - l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
 - l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.
- In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui

discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi piu' appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto della scarsa presenza in zona di parcheggi, l'esperto ritiene di adottare un valore a corpo di **€/mq 114.000,00**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Como;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
 Uffici del registro di Como;
 Ufficio tecnico di Como;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Scenari Immobiliari; Agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI -
 Agenzia delle Entrate

Ville e Villini €/mq 2.550/2.950

Box min/max €/mq: 1.350/ 1.900

Borsino immobiliare

Ville Villini- zona di pregio €/mq 2.900/3.400

Box - zona di pregio €/mq 1.250/1.860

Agenzie locali

Posto Auto € 18.000/25.000.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parcheggio n.6 P.A.	A corpo	A corpo € 114.000	€ 114.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.000,00
Valore corpo			€ 114.000,00
Valore Accessori			€ .000,00
Valore complessivo intero			€ 114.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Parcheggio		A corpo	€ 114.000,00	€ 114.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 17.100,00
Spese opere di completamento:	€ .000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 97.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.000,00

Data generazione:
04-01-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga