

Espropriazioni immobiliari N. 16/2024
debitore



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI


16/2024

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. MARCO MANCINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024
creata con Tribù Office 6

 **ESTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. GIUSEPPE CROCCO
CF:CRCRGPP80A19C933W
con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n. 5
telefono: 031.5476610
fax: 031.4890522
email: tecnicolegale@gc-e.it
PEC: giuseppe.crocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **UFFICIO/NEGOZIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **160 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da ufficio/negoziato costituito da ampio spazio con due vetrine ed ingresso indipendente completato da due locali ad uso ufficio, doppi servizi igienici ed uno spazio disimpegno/archivio nonché piccola cantinola al piano primo sottostrada.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 713, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 160, posto al piano T-S1, rendita: 3'925.07 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, area cortilizia comune.

Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa attraverso porta interna a due ulteriori unità distinte, adibite ad autorimessa, di cui ai subalterni 711 e 712 del medesimo mappale che, per semplicità, vengono inserite nel medesimo lotto di vendita della presente unità sotto le voci B) e C).

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

B **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **30 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 712, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale totale mq 30, posto al piano T, rendita: 190.88 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot. CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., area cortilizia comune, androne comune, altra u.i.



Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa attraverso porta interna all'unità di cui alla lettera A) del presente lotto e che non vi è alcuna divisione fisica con l'unità di cui al punto C) sempre facente parte del presente lotto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

C **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **33 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 711, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale totale mq 33, posto al piano T, rendita: 184,07 euro. Scheda 14671.1/2010 (prot. CO0219778) del 25/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, area cortilizia comune, altra u.i.

Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa senza alcuna divisione fisica con l'unità di cui al punto B) sempre facente parte del presente lotto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

D **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito a cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 747, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 4, posto al piano S1, rendita: 14.05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



E CANTINA/DEPOSITO sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di 5 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito a cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 748, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 5, posto al piano S1, rendita: 14.05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune dell'autorimessa, corridoio comune, altra u.i., altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:	160,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	72,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274'952,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233'709,20
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata; il delegato della società esecutata ha manifestato piena disponibilità a sgomberare i locali in caso di vendita assegnazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico e/o altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE nn. 37060/22675 del 17.10.2007 = costituzione di vincolo pertinenziale.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn. 7374/1589 del 7.03.2008 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE nn. 2328/1833 del 26.01.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.12.2024 cron. n. 5454, trascritto a favore di [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <i>basate su storico ma non attendibile per questioni connesse ai consumi non raffrontabili</i>	2'350.00 €
Spese insolute relative all'annualità in corso	2'324.50 €
Spese insolute relative all'annualità precedente	3'961.86 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], con sede in Como in forza di:

- atto di compravendita in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816,
- successivo atto di trasferimento sede sociale in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391,



- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED] nato a Como il [REDACTED] proprietario a seguito di successione ad [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Como il 14.07.1972 al n. 58 Vol. 165 ed ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4598/4179 seguita poi dalla riunione dell'usufrutto spettante a [REDACTED]

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 2 e la quota di 1/2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano a [REDACTED] proprietario in forza di atto di donazione in data 15.06.1987 n. 103826/4751 di rep. a rogito dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ivi registrato il 2.07.1987 e trascritto in data 7.07.1987 ai nn. 11057/8043.

Con atto in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816 [REDACTED] con sede in Fino Mornasco ha acquistato in primo luogo da [REDACTED] M [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3, in secondo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 2 e la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3.

Con atto in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391 [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da Fino Mornasco a Como.

Con atto in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134 C [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]



Con atto in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518 [REDACTED] sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. n. 32460/2007 del 31/07/2007 per demolizione di edificio esistente e successiva costruzione di due fabbricati con autorimessa interrata ed Esame di Impatto paesistico relativo al progetto prot. n. 32462 del 03/08/2007. L'ambito oggetto di intervento risultava azionato in ambito B2 "Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate" dell'allora vigente PRUG.

Integrazioni: prot. n. 43764 del 22/10/2007 e prot. n. 48679 del 23/11/2007. In merito alla palazzina A si prevedeva destinazione direzionale al piano terra e destinazione residenziale per i restanti piani compreso il piano primo e il piano secondo.

DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 del 29/05/2009 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici ed Esame di Impatto paesistico prot. n. 25468 del 03/06/2009, riguardanti modifiche compositive esterne e di finitura, nello specifico: modifica delle finestrate di facciata, inserimento di nuova gronda in ferro e vetro e di parapetti, sostituzione del terrazzamento di collegamento all'edificio di confine con una struttura metallica di collegamento quale pensilina per accogliere del verde condominiale. Internamente non sono previste opere da riferire agli immobili oggetto di perizia.

Integrazione prot. n. 34308/2009 del 22/07/2009 alla DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 si richiede al Comune di Como cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale/uffici di alcune unità tra le quali quelle al piano primo e al piano secondo della palazzina A, tra le quali i mappali 7847 subb. 722,723,727 e 728, oggetto di CTU.

A fronte di un aumento della superficie direzionale viene assolta la dotazione di parcheggi di uso privato per nuova costruzione ai sensi dell'art. 5.1.2 della NTA di PRUG.



Risulta inoltre versato l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, relativamente integrazione in oggetto.

DIA in VARIANTE prot. n. 52777/2010 del 18/10/2010 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici, ma riguardanti modifiche interne della palazzina B, costruzione di vano tecnico in copertura per installazione di pannelli solari e modifica della posizione della porta di uscita in copertura, perciò non riguardanti gli immobili oggetto di perizia, ma solo gli spazi comuni condominiali.

Comunicazione di fine lavori strutturali prot. n. 11018 del 03/03/2010

Trasmissione del Collaudo statico delle strutture con prot. n. 11020 del 03/03/2010

Comunicazione di fine lavori prot. n. 64209 del 16/12/2010; il Direttore dei Lavori:

- dichiara la fine dei lavori,
- assevera la conformità delle opere al progetto e agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- trasmette certificato di avvenuto deposito al Catasto delle nuove unità immobiliari
- allega stato di progetto ultimo

Richiesta di Agibilità prot. n. 64252 del 16/12/2010 e avvio del procedimento ad opera del Comune di Como con prot. n. 65324 del 22/12/2010, nel quale l'Ente competente chiede documentazione integrativa per il proseguo della procedura e cioè:

- Schede planimetriche allegate alla dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Copia dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico delle acque reflue
- Certificato di collaudo degli ascensori

Integrazione prot. n. 50830 del 04/10/2011 con la quale la Direzione Lavori trasmette la documentazione richiesta dal Comune di Como, oltre alle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento delle parti comuni.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Bisogna rilevare che sui disegni concessori l'unità sia stata rappresentata come "Direzionale/Commerciale" e figuri la scritta "negozio" nella sala principale mentre l'agibilità è poi stata richiesta con l'allegazione di una scheda catastale indicante la tipologia A/10 ovvero "ufficio". Il processo di formazione del prezzo terrà conto già implicitamente di tale circostanza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIO-BASSA

L'immobile risulta conforme allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia presentata a meno di quanto già segnalato in merito alla destinazione d'uso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta conforme alle schede catastali ricavate dall'Agenzia delle Entrate a meno di una porta in lato est, presente sia sui disegni concessori che in loco ma non rappresentata sulla scheda che pertanto dovrà essere aggiornata con procedura Docfa.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

L'agibilità risulta rilasciata e con essa sono state depositate le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia il mancato utilizzo (ed anche il mancato effettivo completamento in alcune parti terminali) potrebbe comportare la necessità di qualche intervento.



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

UFFICIO / NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovani e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO/NEGOZIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **160 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare costituita da ufficio/negozi costituito da ampio spazio con due vetrine ed ingresso indipendente completato da due locali ad uso ufficio, doppi servizi igienici ed uno spazio disimpegno/archivio nonché piccola cantinola al piano primo sottostrada.



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 713, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 160, posto al piano T-S1, rendita: 3'925.07 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, area cortilizia comune.

Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa attraverso porta interna a due ulteriori unità distinte, adibite ad autorimessa, di cui ai subalterni 711 e 712 del medesimo mappale che, per semplicità, vengono inserite nel medesimo lotto di vendita della presente unità sotto le voci B) e C).

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. L'ingresso verso il vano scala è garantito da una porta blindata cieca mentre l'ingresso dall'esterno in corrispondenza dell'ingresso allo stabile condominiale avviene da serramento vetrato. Sui tre serramenti verso nord-est (quelli della sala "negozio") non sono presenti gli oscuranti che invece costituiscono dotazione degli altri serramenti (lato rampa carrabile) presentandosi in alluminio.

Il pavimento è in gres, le porte sono in laminato bianco.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti i caloriferi ma privi delle valvole termostatiche; è presente la predisposizione per il condizionamento. Il secondo bagno è privo dei sanitari che dovranno pertanto essere acquistati e installati dall'acquirente a proprie spese; lo stesso dicasi per la porta interna dell'ufficio in fondo al corridoio che risulta altresì mancante.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; su di esse, che allo stato paiono essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale	76.57	x	1.00	=	76.57 mq
Uffici/bagno	41.78	x	0.85		35.91 mq
Disimpegno/archivio	16.89	x	0.80	=	13.51 mq
Totale					125.60 mq

n.b. quanto sopra è riferito alla sup. netta per come desunta dalle pratiche edilizie mentre la consistenza globale viene riferita al catastale (lordo) di mq 160.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO/NEGOZIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **160 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	125.60	x	€. 1'600,00	=	€. 200'952,00
Cantina al piano interrato nella medesima scheda					€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€. 202'952,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 202'952,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 202'952,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **30 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 712, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale totale mq 30, posto al piano T, rendita: 190.88 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot. CO0218631) del 21/10/2010;



Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., area cortilizia comune, androne comune, altra u.i.

Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa attraverso porta interna all'unità di cui alla lettera A) del presente lotto e che non vi è alcuna divisione fisica con l'unità di cui al punto C) sempre facente parte del presente lotto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono intonacate ed il pavimento è piastrellato.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; su di esse, che allo stato paiono essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.	=	commerciale
Locale principale sup. catastale	30.00	x	1.00	=	30.00 mq
Totale					30.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili



Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **30 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 35'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 35'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 35'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 35'000,00

BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9
AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovì e dalla Varesina.

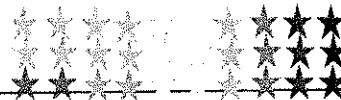
Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie
municipio

nella media
nella media



negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★
nella media ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **33 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 711, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale totale mq 33, posto al piano T, rendita: 184,07 euro. Scheda 14671.1/2010 (prot. CO0219778) del 25/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, area cortilizia comune, altra u.i.

Si segnala che l'unità immobiliare in questione è connessa senza alcuna divisione fisica con l'unità di cui al punto B) sempre facente parte del presente lotto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi.

Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura.

Le pareti interne sono intonacate ed il pavimento è piastrellato.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; su di esse, che allo stato paiono essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.



Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	33.00	x	1.00	=	33.00 mq
Totale					33.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **33 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 35'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 35'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 35'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 35'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

CANTINA / DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada

ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a CANTINA / DEPOSITO sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di 4 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 747, zona cens. 1, categoria C/6 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 4, posto al piano S1, rendita: 14,05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una porta metallica di tipo zincato leggero che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZACriterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	Coeff.	commerciale
Locale principale sup. catastale	4	x 1.00 =	4.00 mq
Totale			4.00 mq

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *a corpo*.**SVILUPPO VALUTAZIONE:****Descrizione immobili**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 2'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 2'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 2'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

CANTINA / DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada

ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA / DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **5 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 748, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 5, posto al piano S1, rendita: 14.05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune dell'autorimessa, corridoio comune, altra u.i., altra u.i. E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una porta metallica di tipo zincato leggero che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	5	x	1.00	=	5.00 mq
Totale					5.00 mq

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:**Descrizione immobili**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€ 2'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€ 2'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 2'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 2'000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Si segnala che i generosi balconi del fabbricato siano spesso affetti da problematiche inerenti infiltrazioni d'acqua più o meno marcate. Sia gli scarichi che le fessurazioni dovranno essere oggetto di puntuale indagine e verifica. Il processo di formazione del prezzo tiene conto dello stato effettivo dei cespiti per come rinvenuti. Inoltre al piano interrato sono state rinvenute tracce di umidità sia al piede della scala che sulle murature di talune unità immobiliari. Altresì il corsello è soggetto ad infiltrazione da parte delle bocche di aerazione grigliate che non smaltiscono efficacemente l'acqua. Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ufficio/Negozio	160 mq		202'952,00 €	202'952,00 €
B	Autorimessa	30 mq		35'000,00 €	35'000,00 €
C	Autorimessa	33 mq		35'000,00 €	35'000,00 €
D	Cantina/Deposito	4 mq		2'000,00 €	2'000,00 €
E	Cantina/Deposito	5 mq		2'000,00 €	2'000,00 €
				276'952,00 €	276'952,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 2'000,00

Comprendente solo dei costi professionali considerando esplicitante ivi escluso:

- il valore di eventuali opere da eseguirsi;
- le sanzioni;
- gli oneri e le monetizzazioni degli standard

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 274'952,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 41'242,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233'709,20

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 722, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 1-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, prospetto su area comune per due lati, vano scala comune, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

B **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **38 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 751, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 38, posto al piano S1, rendita: 218.15 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno su due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



C **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di 20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 764, zona cens. I, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 20, posto al piano S1, rendita: 109,08 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;;

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i, corsello comune id accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:	108,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241'980,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 205'683,13
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata. Nell'autorimessa di cui al sub. 751, tuttavia, risultavano presenti ancora materiali riconducibili all'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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 e/o altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE nn. 37060/22675 del 17.10.2007 = costituzione di vincolo pertinenziale.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 7374/1589 del 7.03.2008 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE nn. 2328/1833 del 26.01.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.12.2024 cron. n. 5454, trascritto a favore di [REDACTED] con [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <i>basate su storico ma non attendibile per questioni connesse ai consumi non raffrontabili</i>	1'700.00 €
Spese insolute relative all'annualità in corso	1'681.94 €
Spese insolute relative all'annualità precedente	2'420.34 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in Como in forza di:

- atto di compravendita in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816,
- successivo atto di trasferimento sede sociale in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391,



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED] nato a C [REDACTED] proprietario a seguito di successione ad [REDACTED] – giusta dichiarazione di successione registrata a Como il 14.07.1972 al n. 58 Vol. 165 ed ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4598/4179 seguita poi dalla riunione dell'usufrutto spettante a [REDACTED]

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 2 e la quota di 1/2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano a [REDACTED], proprietario in forza di atto di donazione in data 15.06.1987 n. 103826/4751 di rep. a rogito dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ivi registrato il 2.07.1987 e trascritto in data 7.07.1987 ai nn. 11057/8043.

Con atto in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816 [REDACTED], con sede in Fino Mornasco ha acquistato in primo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3, in secondo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 2 e la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3.

Con atto in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391 [REDACTED], ha trasferito la sede sociale da Fino Mornasco a Como.

Con atto in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134 [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]



Con atto in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518 [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. n. 32460/2007 del 31/07/2007 per demolizione di edificio esistente e successiva costruzione di due fabbricati con autorimessa interrata ed Esame di Impatto paesistico relativo al progetto prot. n. 32462 del 03/08/2007. L'ambito oggetto di intervento risultava azzonato in ambito B2 "Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate" dell'allora vigente PRUG.

Integrazioni: prot. n. 43764 del 22/10/2007 e prot. n. 48679 del 23/11/2007. In merito alla palazzina A si prevedeva destinazione direzionale al piano terra e destinazione residenziale per i restanti piani compreso il piano primo e il piano secondo.

DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 del 29/05/2009 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici ed Esame di Impatto paesistico prot. n. 25468 del 03/06/2009, riguardanti modifiche compositive esterne e di finitura, nello specifico: modifica delle finestrate di facciata, inserimento di nuova gronda in ferro e vetro e di parapetti, sostituzione del terrazzamento di collegamento all'edificio di confine con una struttura metallica di collegamento quale pensilina per accogliere del verde condominiale. Internamente non sono previste opere da riferire agli immobili oggetto di perizia.

Integrazione prot. n. 34308/2009 del 22/07/2009 alla DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 si richiede al Comune di Como cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale/uffici di alcune unità tra le quali quelle al piano primo e al piano secondo della palazzina A, tra le quali i mappali 7847 subb. 722,723,727 e 728, oggetto di CTU.

A fronte di un aumento della superficie direzionale viene assolta la dotazione di parcheggi di uso privato per nuova costruzione ai sensi dell'art. 5.1.2 della NTA di PRUG.



Risulta inoltre versato l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, relativamente integrazione in oggetto.

DIA in VARIANTE prot. n. 52777/2010 del 18/10/2010 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici, ma riguardanti modifiche interne della palazzina B, costruzione di vano tecnico in copertura per installazione di pannelli solari e modifica della posizione della porta di uscita in copertura, perciò non riguardanti gli immobili oggetto di perizia, ma solo gli spazi comuni condominiali.

Comunicazione di fine lavori strutturali prot. n. 11018 del 03/03/2010

Trasmissione del Collaudo statico delle strutture con prot. n. 11020 del 03/03/2010

Comunicazione di fine lavori prot. n. 64209 del 16/12/2010; il Direttore dei Lavori:

- dichiara la fine dei lavori,
- assevera la conformità delle opere al progetto e agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- trasmette certificato di avvenuto deposito al Catasto delle nuove unità immobiliari
- allega stato di progetto ultimo

Richiesta di Agibilità prot. n. 64252 del 16/12/2010 e avvio del procedimento ad opera del Comune di Como con prot. n. 65324 del 22/12/2010, nel quale l'Ente competente chiede documentazione integrativa per il proseguo della procedura e cioè:

- Schede planimetriche allegate alla dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Copia dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico delle acque reflue
- Certificato di collaudo degli ascensori

Integrazione prot. n. 50830 del 04/10/2011 con la quale la Direzione Lavori trasmette la documentazione richiesta dal Comune di Como, oltre alle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento delle parti comuni.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Salvo più puntuali rilievi strumentali, comunque esulanti dal mandato conferito allo scrivente, l'unità pare conforme a quanto autorizzato e denunciato all'Agenzia delle Entrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle schede catastali ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

L'agibilità risulta rilasciata e con essa sono state depositate le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia il mancato utilizzo (ed anche il mancato effettivo completamento in alcune parti terminali) potrebbe comportare la necessità di qualche intervento.



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.



Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 722, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 1-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, prospetto su area comune per due lati, vano scala comune, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi.

Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. L'ingresso verso il vano scala è garantito da una porta blindata. L'unico serramento interno disimpegna il bagno ed è in laminato bianco.

Il pavimento è in gres.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; altresì risultano visibili fessurazioni sulle porzioni in calcestruzzo dei balconi. Sul quadro fessurativo, che allo stato pare essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso con la precisazione che le sigillature delle lattonerie dei balconi necessitano di importante revisione.

E' altresì presente una sorta di buco/sondaggio praticato sulla muratura interna (non portante) del setto centrale all'unità che dovrà essere richiuso a spese del futuro acquirente.



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Ufficio	76.17	x	1.00	=	76.17 mq
Ingresso	4.32	x	1.00		4.32 mq
Bagno	5.49	x	1.00	=	5.49 mq
Balcone	13.46	x	0.33	=	4.44 mq
Balcone	17.37	x	0.33	=	5.73 mq
Balcone	10.07	x	0.33	=	3.32 mq
Totale					99.48 mq

n.b. quanto sopra è riferito alla sup. netta per come desunta dalle pratiche edilizie mentre la consistenza globale viene riferita al catastale (lordo) di mq 108.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	99.48	x	€. 1'950,00	=	€. 193'980,15
Cantina al piano interrato nella medesima scheda					€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€. 195'980,15

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 195'980,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 195'980,15



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada

ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **38 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 751, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 38, posto al piano S1, rendita: 218.15 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno su due lati.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	38.00	x	1.00	=	38.00 mq
Totale					38.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **38 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 28'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 28'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 28'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 28'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

autostrada

nella media 

ferrovia

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 764, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 20, posto al piano S1, rendita: 109,08 euro.

Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i, corsello comune id accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	20.00	x	1.00	=	20.00 mq
Totale					20.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 18'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 18'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 18'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 18'000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Si segnala che i generosi balconi del fabbricato siano spesso affetti da problematiche inerenti infiltrazioni d'acqua più o meno marcate. Sia gli scarichi che le fessurazioni dovranno essere oggetto di puntuale indagine e verifica. Il processo di formazione del prezzo tiene conto dello stato effettivo dei cespiti per come rinvenuti. Inoltre al piano interrato sono state rinvenute tracce di umidità sia al piede della scala che sulle murature di talune unità immobiliari. Altresì il corsello è soggetto ad infiltrazione da parte delle bocche di aerazione grigliate che non smaltiscono efficacemente l'acqua.

Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



Espropriazioni immobiliari n. 16-2024
debitore: [REDACTED]

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ufficio	108 mq		195'980,15 €	195'980,15 €
B	Autorimessa	38 mq		28'000,00 €	28'000,00 €
C	Autorimessa	20 mq		18'000,00 €	18'000,00 €
				241'980,15 €	241'980,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 241'980,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 36'297,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205'683,13

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **109 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 723, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 109, posto al piano I-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, prospetto su area comune per due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

B **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **32 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 750, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 29 mq, superficie catastale totale mq 32, posto al piano S1, rendita: 197.70 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., porzione inaccessibile di aerazione (bocca lupaia), altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



C **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 762, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 18, posto al piano S1, rendita: 109,08 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corso comune di accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

D **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 763, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 18, posto al piano T, rendita: 109,08 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corso comune di accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:	109,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253'980,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.883,13
Data della valutazione:	11/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata. Nell'autorimessa di cui al sub. 751, tuttavia, risultavano presenti ancora materiali riconducibili all'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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 e/o altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE nn. 37060/22675 del 17.10.2007 = costituzione di vincolo pertinenziale.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 7374/1589 del 7.03.2008 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE nn. 2328/1833 del 26.01.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.12.2024 cron. n. 5454, trascritto a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <i>basate su storico ma non attendibile per questioni connesse ai consumi non raffrontabili</i>	1'700.00 €
Spese insolute relative all'annualità in corso	1'688.33 €



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

Spese insolute relative all'annualità precedente

2'462.80 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in sede in Como in forza di:

- atto di compravendita in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816,
- successivo atto di trasferimento sede sociale in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED], proprietario a seguito di successione ad [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Como il 14.07.1972 al n. 58 Vol. 165 ed ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4598/4179 seguita poi dalla riunione dell'usufrutto spettante a [REDACTED]

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 2 e la quota di 1/2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED], proprietario in forza di atto di donazione in data 15.06.1987 n. 103826/4751 di rep. a rogito dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ivi registrato il 2.07.1987 e trascritto in data 7.07.1987 ai nn. 11057/8043.

Con atto in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816 [REDACTED], con sede in Fino Mornasco ha acquistato in primo luogo da [REDACTED] proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. [REDACTED]



147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3, in secondo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 2 e la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3.

Con atto in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391 O [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da Fino Mornasco a Como.

Con atto in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134 O [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale M [REDACTED]

Con atto in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518 [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale I [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. n. 32460/2007 del 31/07/2007 per demolizione di edificio esistente e successiva costruzione di due fabbricati con autorimessa interrata ed Esame di Impatto paesistico relativo al progetto prot. n. 32462 del 03/08/2007. L'ambito oggetto di intervento risultava azzonato in ambito B2 "Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate" dell'allora vigente PRUG.

Integrazioni: prot. n. 43764 del 22/10/2007 e prot. n. 48679 del 23/11/2007. In merito alla palazzina A si prevedeva destinazione direzionale al piano terra e destinazione residenziale per i restanti piani compreso il piano primo e il piano secondo.

DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 del 29/05/2009 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici ed Esame di Impatto paesistico prot. n. 25468 del 03/06/2009, riguardanti modifiche compositive esterne e di finitura, nello specifico: modifica delle finestrate di facciata, inserimento di nuova gronda in ferro e vetro e di parapetti, sostituzione del



terrazzamento di collegamento all'edificio di confine con una struttura metallica di collegamento quale pensilina per accogliere del verde condominiale. Internamente non sono previste opere da riferire agli immobili oggetto di perizia.

Integrazione prot. n. 34308/2009 del 22/07/2009 alla DIA in **VARIANTE prot. n. 25434/2009** si richiede al Comune di Como cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale/uffici di alcune unità tra le quali quelle al piano primo e al piano secondo della palazzina A, tra le quali i mappali 7847 subb. 722,723,727 e 728, oggetto di CTU.

A fronte di un aumento della superficie direzionale viene assolta la dotazione di parcheggi di uso privato per nuova costruzione ai sensi dell'art. 5.1.2 della NTA di PRUG.

Risulta inoltre versato l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, relativamente integrazione in oggetto.

DIA in VARIANTE prot. n. 52777/2010 del 18/10/2010 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici, ma riguardanti modifiche interne della palazzina B, costruzione di vano tecnico in copertura per installazione di pannelli solari e modifica della posizione della porta di uscita in copertura, perciò non riguardanti gli immobili oggetto di perizia, ma solo gli spazi comuni condominiali.

Comunicazione di fine lavori strutturali prot. n. 11018 del 03/03/2010

Trasmissione del Collaudo statico delle strutture con prot. n. 11020 del 03/03/2010

Comunicazione di fine lavori prot. n. 64209 del 16/12/2010; il Direttore dei Lavori:

- dichiara la fine dei lavori,
- assevera la conformità delle opere al progetto e agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- trasmette certificato di avvenuto deposito al Catasto delle nuove unità immobiliari
- allega stato di progetto ultimo

Richiesta di Agibilità prot. n. 64252 del 16/12/2010 e avvio del procedimento ad opera del Comune di Como con prot. n. 65324 del 22/12/2010, nel quale l'Ente competente chiede documentazione integrativa per il proseguo della procedura e cioè:

- Schede planimetriche allegate alla dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Copia dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico delle acque reflue
- Certificato di collaudo degli ascensori



Integrazione prot. n. 50830 del 04/10/2011 con la quale la Direzione Lavori trasmette la documentazione richiesta dal Comune di Como, oltre alle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento delle parti comuni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico. Salvo più puntuali rilievi strumentali, comunque esulanti dal mandato conferito allo scrivente, l'unità pare conforme a quanto autorizzato e denunciato all'Agenzia delle Entrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle schede catastali ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

L'agibilità risulta rilasciata e con essa sono state depositate le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia il mancato utilizzo (ed anche il mancato effettivo completamento in alcune parti terminali) potrebbe comportare la necessità di qualche intervento.



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **109 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.



Espropriazioni immobiliari n. 11/14/2024
debitore: [REDACTED]

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 723, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 109, posto al piano 1-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, prospetto su area comune per due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. L'ingresso verso il vano scala è garantito da una porta blindata. L'unico serramento interno disimpegna il bagno ed è in laminato bianco. Il pavimento è in gres.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; altresì risultano visibili fessurazioni sulle porzioni in calcestruzzo dei balconi. Sul quadro fessurativo, che allo stato pare essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso con la precisazione che le sigillature delle lattonerie dei balconi necessitano di importante revisione.

In bagno risulta mancante lo scalda salviette.

E' altresì presente una zona da ripristinare a plafone in corrispondenza dell'ingresso/bagno. Vi sono tracce di infiltrazioni e problematiche afferenti l'acqua sul balcone lato sud; tale situazione potrebbe essere cagionata dall'occlusione degli scarichi data dall'incuria degli ultimi anni e dall'assenza di manutenzione (crescita piante infestanti/deposito materiali portati dal vento) ma andrebbe indagata; In ogni caso la risoluzione delle eventuali problematiche sarà da intendersi a cura e spese del futuro acquirente.



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Ufficio	76.17	x	1.00	=	76.17 mq
Ingresso	4.32	x	1.00	=	4.32 mq
Bagno	5.49	x	1.00	=	5.49 mq
Balcone	13.46	x	0.33	=	4.44 mq
Balcone	17.37	x	0.33	=	5.73 mq
Balcone	10.07	x	0.33	=	3.32 mq
Totale					99.48 mq

n.b. quanto sopra è riferito alla sup. netta per come desunta dalle pratiche edilizie mentre la consistenza globale viene riferita al catastale (lordo) di mq 109.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **109 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	99.48	x	€. 1'950,00	=	€. 193'980,15
Cantina al piano interrato nella medesima scheda					€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€. 195'980,15

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 195'980,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 195'980,15



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **32 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 750, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 29 mq, superficie catastale totale mq 32, posto al piano S1, rendita: 197.70 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., porzione inaccessibile di aerazione (bocca lupaia), altra u.i.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

Si segnala che in situazioni analoghe il Comando dei VVF in sede di rinnovo del certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa ha obiettato che l'aerazione della stessa non possa avvenire per tramite della basculante di un box e pertanto ne ha disposto la rimozione declassando lo stallo da box a semplice posto auto. Ad oggi non si ha traccia di provvedimenti di tale natura ma a giudizio dello scrivente il rischio permane. L'eventuale alea di tale provvedimento non può che ricadere sul futuro acquirente.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	32.00	x	1.00	=	32.00 mq
Totale					32.00 mq

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:**Descrizione immobili**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **32 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 22'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 22'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 22'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 22'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 762, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 18, posto al piano S1, rendita: 109,08 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	18.00	x	1.00	=	18.00 mq
Totale					18.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 18'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 18'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 18'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 18'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

nella media  

municipio

nella media  

negozi al dettaglio

nella media  

scuola elementare

nella media  

scuola per l'infanzia

nella media  

scuola media inferiore

nella media  

spazi verde

nella media  

COLLEGAMENTI

autobus

nella media  

autostrada

nella media  

ferrovia

nella media  

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 763, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq 18, posto al piano T, rendita: 109,08 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	18.00	x	1.00	=	18.00 mq
Totale					18.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **18 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 18'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 18'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 18'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 18'000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Si segnala che i generosi balconi del fabbricato siano spesso affetti da problematiche inerenti infiltrazioni d'acqua più o meno marcate. Sia gli scarichi che le fessurazioni dovranno essere oggetto di puntuale indagine e verifica. Il processo di formazione del prezzo tiene conto dello stato effettivo dei cespiti per come rinvenuti. Inoltre al piano interrato sono state rinvenute tracce di umidità sia al piede della scala che sulle murature di talune unità immobiliari. Altresì il corsello è soggetto ad infiltrazione da parte delle bocche di aerazione grigliate che non smaltiscono efficacemente l'acqua. Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ufficio	109 mq		195'980,15 €	195'980,15 €
B	Autorimessa	32 mq		22'000,00 €	22'000,00 €
C	Autorimessa	18 mq		18'000,00 €	18'000,00 €
D	Autorimessa	18 mq		18'000,00 €	18'000,00 €
				253'980,15 €	253'980,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 253'980,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 38'097,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215'883,13

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 4

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.

Identificazione catastale:

- Sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 727, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 2-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, prospetto su area comune per due lati, vano scala comune, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

B **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 715, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 37 mq, superficie catastale totale mq 40, posto al piano S1, rendita: 252.24 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



C **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 718, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 35, posto al piano S1, rendita: 218,15 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

D **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **21 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 760, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale totale mq 21, posto al piano S1, rendita: 122,71 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso su due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

E **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito a cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 746, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 4, posto al piano S1, rendita: 14.05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: altra u.i. a cantina, altra u.i ad autorimessa, altra u.i. a cantina, corridoio comune.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:	108,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	100,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 272'980,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232'033,13
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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 e/o altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE nn. 37060/22675 del 17.10.2007 = costituzione di vincolo pertinenziale.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 7374/1589 del 7.03.2008 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE nn. 2328/1833 del 26.01.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.12.2024 cron. n. 5454, trascritto a favore di [REDACTED]



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <i>basate su storico ma non attendibile per questioni connesse ai consumi non raffrontabili</i>	1'900.00 €
Spese insolte relative all'annualità in corso	1'897.60 €
Spese insolte relative all'annualità precedente	2'611.91 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], con sede in Como in forza di:

- atto di compravendita in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816,
- successivo atto di trasferimento sede sociale in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED] proprietario a seguito di successione ad [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Como il 14.07.1972 al n. 58 Vol. 165 ed ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4598/4179 seguita poi dalla riunione dell'usufrutto spettante a [REDACTED]



Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 2 e la quota di 1/2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED], proprietario in forza di atto di donazione in data 15.06.1987 n. 103826/4751 di rep. a rogito dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ivi registrato il 2.07.1987 e trascritto in data 7.07.1987 ai nn. 11057/8043.

Con atto in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816 [REDACTED], con sede in Fino Mornasco ha acquistato in primo luogo da [REDACTED] [REDACTED] proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3, in secondo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 2 e la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3.

Con atto in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391 [REDACTED] [REDACTED] trasferito la sede sociale da Fino Mornasco a Como.

Con atto in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134 [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]

Con atto in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518 [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. n. 32460/2007 del 31/07/2007 per demolizione di edificio esistente e successiva costruzione di due fabbricati con autorimessa interrata ed Esame di Impatto paesistico relativo al progetto prot. n. 32462 del 03/08/2007. L'ambito oggetto di intervento risultava azzonato in



ambito B2 "Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate" dell'allora vigente PRUG.

Integrazioni: prot. n. 43764 del 22/10/2007 e prot. n. 48679 del 23/11/2007. In merito alla palazzina A si prevedeva destinazione direzionale al piano terra e destinazione residenziale per i restanti piani compreso il piano primo e il piano secondo.

DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 del 29/05/2009 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici ed Esame di Impatto paesistico prot. n. 25468 del 03/06/2009, riguardanti modifiche compositive esterne e di finitura, nello specifico: modifica delle finestrate di facciata, inserimento di nuova gronda in ferro e vetro e di parapetti, sostituzione del terrazzamento di collegamento all'edificio di confine con una struttura metallica di collegamento quale pensilina per accogliere del verde condominiale. Internamente non sono previste opere da riferire agli immobili oggetto di perizia.

Integrazione prot. n. 34308/2009 del 22/07/2009 alla DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 si richiede al Comune di Como cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale/uffici di alcune unità tra le quali quelle al piano primo e al piano secondo della palazzina A, tra le quali i mappali 7847 subb. 722,723,727 e 728, oggetto di CTU.

A fronte di un aumento della superficie direzionale viene assolta la dotazione di parcheggi di uso privato per nuova costruzione ai sensi dell'art. 5.1.2 della NTA di PRUG.

Risulta inoltre versato l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, relativamente integrazione in oggetto.

DIA in VARIANTE prot. n. 52777/2010 del 18/10/2010 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici, ma riguardanti modifiche interne della palazzina B, costruzione di vano tecnico in copertura per installazione di pannelli solari e modifica della posizione della porta di uscita in copertura, perciò non riguardanti gli immobili oggetto di perizia, ma solo gli spazi comuni condominiali.

Comunicazione di fine lavori strutturali prot. n. 11018 del 03/03/2010

Trasmissione del Collaudo statico delle strutture con prot. n. 11020 del 03/03/2010

Comunicazione di fine lavori prot. n. 64209 del 16/12/2010; il Direttore dei Lavori:

- dichiara la fine dei lavori,
- assevera la conformità delle opere al progetto e agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- trasmette certificato di avvenuto deposito al Catasto delle nuove unità immobiliari
- allega stato di progetto ultimo



Richiesta di Agibilità prot. n. 64252 del 16/12/2010 e avvio del procedimento ad opera del Comune di Como con prot. n. 65324 del 22/12/2010, nel quale l'Ente competente chiede documentazione integrativa per il proseguo della procedura e cioè:

- Schede planimetriche allegate alla dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Copia dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico delle acque reflue
- Certificato di collaudo degli ascensori

Integrazione prot. n. 50830 del 04/10/2011 con la quale la Direzione Lavori trasmette la documentazione richiesta dal Comune di Como, oltre alle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento delle parti comuni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico. Salvo più puntuali rilievi strumentali, comunque esulanti dal mandato conferito allo scrivente, l'unità pare conforme a quanto autorizzato e denunciato all'Agenzia delle Entrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle schede catastali ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

L'agibilità risulta rilasciata e con essa sono state depositate le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia il mancato utilizzo (ed anche il mancato effettivo completamento in alcune parti terminali) potrebbe comportare la necessità di qualche intervento.



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.



Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 727, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 2-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, prospetto su area comune per due lati, vano scala comune, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi.

Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. L'ingresso verso il vano scala è garantito da una porta blindata. L'unico serramento interno disimpegna il bagno ed è in laminato bianco.

Il pavimento è in gres.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; altresì risultano visibili fessurazioni sulle porzioni in calcestruzzo dei balconi. Sul quadro fessurativo, che allo stato pare essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso con la precisazione che le sigillature delle lattonerie dei balconi necessitano di importante revisione.

In bagno risulta mancante lo scaldavivande.

Vi sono tracce di infiltrazioni e problematiche afferenti l'acqua sul balcone lato sud; tale situazione potrebbe essere cagionata dall'occlusione degli scarichi data dall'incuria degli ultimi anni e dall'assenza di manutenzione (crescita piante infestanti/deposito materiali portati dal vento) ma andrebbe indagata. In ogni caso la risoluzione delle eventuali problematiche sarà da intendersi a cura e spese del futuro acquirente.



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Ufficio	76.17	x	1.00	=	76.17 mq
Ingresso	4.32	x	1.00		4.32 mq
Bagno	5.49	x	1.00	=	5.49 mq
Balcone	13.46	x	0.33	=	4.44 mq
Balcone	17.37	x	0.33	=	5.73 mq
Balcone	10.07	x	0.33	=	3.32 mq
Totale					99.48 mq

n. b. quanto sopra è riferito alla sup. netta per come desunta dalle pratiche edilizie mentre la consistenza globale viene riferita al catastale (lordo) di mq 108.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	99.48	x	€.	1'950,00	=	€.	193'980,15
Cantina al piano interrato nella medesima scheda						€.	2'000,00
Valore di mercato a corpo				Totale		€.	195'980,15

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€.	195'980,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€.	195'980,15



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9
AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 715, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 37 mq, superficie catastale totale mq 40, posto al piano S1, rendita: 252.24 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno, altra u.i.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZACriterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.	=	commerciale
Locale principale sup. catastale	40.00	x	1.00	=	40.00 mq
Totale					40.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	<u>€. 28'000,00</u>
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 28'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 28'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 28'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9
AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 718, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 35, posto al piano S1, rendita: 218,15 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	35.00	x	1.00	=	35.00 mq
Totale					35.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 28'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 28'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 28'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 28'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **21 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 760, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale totale mq 21, posto al piano S1, rendita: 122,71 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso su due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	21.00	x	1.00	=	21.00 mq
Totale					21.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **21 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi *a corpo* pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 19'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 19'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 19'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 19'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

CANTINA / DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA / DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 746, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale mq 4, posto al piano S1, rendita: 14.05 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: altra u.i. a cantina, altra u.i. ad autorimessa, altra u.i. a cantina, corridoio comune.



E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una porta metallica di tipo zincato leggero che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	4	x	1,00	=	4,00 mq
Totale					4,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 2'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 2'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 2'000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Si segnala che i generosi balconi del fabbricato siano spesso affetti da problematiche inerenti infiltrazioni d'acqua più o meno marcate. Sia gli scarichi che le fessurazioni dovranno essere oggetto di puntuale indagine e verifica. Il processo di formazione del prezzo tiene conto dello stato effettivo dei cespiti per come rinvenuti. Inoltre al piano interrato sono state rinvenute tracce di umidità sia al piede della scala che sulle murature di talune unità immobiliari. Altresì il corsetto è soggetto ad infiltrazione da parte delle bocche di aerazione grigliate che non smaltiscono efficacemente l'acqua. Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ufficio	108 mq		195'980,15 €	195'980,15 €
B	Autorimessa	40 mq		28'000,00 €	28'000,00 €
C	Autorimessa	35 mq		28'000,00 €	28'000,00 €
D	Autorimessa	21 mq		19'000,00 €	19'000,00 €
E	Cantina/Deposito	4 mq		2'000,00 €	2'000,00 €
				272'980,15 €	272'980,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 272'980,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 40'947,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232'033,13

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UFFICIO sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.

Identificazione catastale:

- Sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 728, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 2-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, prospetto su area comune per due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

B AUTORIMESSA sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **37 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 740, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 31 mq, superficie catastale totale mq 37, posto al piano S1, rendita: 211,33 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot.CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, terrapieno su due lati, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



C **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 744, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 35, posto al piano S1, rendita: 218,15 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot.CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord in senso orario: corsello comune di accesso, altre u.i. (cantine), terrapieno, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

D **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **23 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 755, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq 23, posto al piano S1, rendita: 136.34 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

E **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **4 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito a cantina/deposito.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 743, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 7 mq, superficie catastale totale mq 8, posto al piano S1, rendita: 24.58 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello autorimessa, altra u.i. (autorimessa), altra u.i (cantina), corridoio comune, disimpegno/locale filtro.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:	108,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	103,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 273'980,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.883,13
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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 e/o altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE nn. 37060/22675 del 17.10.2007 = costituzione di vincolo pertinenziale.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 7374/1589 del 7.03.2008 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 9.000.000,00 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE nn. 2328/1833 del 26.01.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.12.2024 cron. n. 5454, trascritto a favore di [REDACTED]



Espropriazioni immobiliari N. 16-2024
debitore: [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <i>basate su storico ma non attendibile per questioni connesse ai consumi non raffrontabili</i>	2'000.00 €
Spese insolute relative all'annualità in corso	1'920.57 €
Spese insolute relative all'annualità precedente	2'713.35 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], con sede in Como in forza di:

- atto di compravendita in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816,
- successivo atto di trasferimento sede sociale in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134,
- successivo atto di mutamento di denominazione sociale in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad Ostinelli Maurizio, nato a Como il 10.10.1942, proprietario a seguito di successione ad Ostinelli Giovanni, deceduto il 19.04.1972 – giusta dichiarazione di successione registrata a Como il 14.07.1972 al n. 58 Vol. 165 ed ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4598/4179 seguita poi dalla riunione dell'usufrutto spettante a [REDACTED]



Al ventennio la proprietà dell'unità negoziale allora censita con la particella n. 147 sub. 2 e la quota di 1/2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3 appartenevano ad [REDACTED] proprietario in forza di atto di donazione in data 15.06.1987 n. 103826/4751 di rep. a rogito dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ivi registrato il 2.07.1987 e trascritto in data 7.07.1987 ai nn. 11057/8043.

Con atto in data 13.11.2007 n. 5815/3953 di Rep. a rogito dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio trascritto a Como in data 30.11.2007 ai nn. 42399/25815 ed ai nn. 42400/25816 [REDACTED] [REDACTED], con sede in Fino Mornasco ha acquistato in primo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3, in secondo luogo da [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 2 e la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 147 sub. 3.

Con atto in data 3.12.2009 n. 3203/2118 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 14.12.2009 ai nn. 35014/22391 [REDACTED] [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da Fino Mornasco a Como.

Con atto in data 9.03.2012 n. 7949/5468 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 23.03.2012 ai nn. 7217/5134 [REDACTED] [REDACTED] con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED] L.

Con atto in data 27.12.2016 n. 15980/10947 di rep. a rogito dott. Cesare Spreafico, Notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 12.01.2017 ai nn. 753/518 [REDACTED] L. con sede in Como ha assunto la denominazione sociale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. n. 32460/2007 del 31/07/2007 per demolizione di edificio esistente e successiva costruzione di due fabbricati con autorimessa interrata ed Esame di Impatto paesistico relativo al progetto prot. n. 32462 del 03/08/2007. L'ambito oggetto di intervento risultava azzonato in



ambito B2 "Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate" dell'allora vigente PRUG.

Integrazioni: prot. n. 43764 del 22/10/2007 e prot. n. 48679 del 23/11/2007. In merito alla palazzina A si prevedeva destinazione direzionale al piano terra e destinazione residenziale per i restanti piani compreso il piano primo e il piano secondo.

DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 del 29/05/2009 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici ed Esame di Impatto paesistico prot. n. 25468 del 03/06/2009, riguardanti modifiche compositive esterne e di finitura, nello specifico: modifica delle finestrate di facciata, inserimento di nuova gronda in ferro e vetro e di parapetti, sostituzione del terrazzamento di collegamento all'edificio di confine con una struttura metallica di collegamento quale pensilina per accogliere del verde condominiale. Internamente non sono previste opere da riferire agli immobili oggetto di perizia.

Integrazione prot. n. 34308/2009 del 22/07/2009 alla DIA in VARIANTE prot. n. 25434/2009 si richiede al Comune di Como cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale/uffici di alcune unità tra le quali quelle al piano primo e al piano secondo della palazzina A, tra le quali i mappali 7847 subb. 722,723,727 e 728, oggetto di CTU.

A fronte di un aumento della superficie direzionale viene assolta la dotazione di parcheggi di uso privato per nuova costruzione ai sensi dell'art. 5.1.2 della NTA di PRUG.

Risulta inoltre versato l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, relativamente integrazione in oggetto.

DIA in VARIANTE prot. n. 52777/2010 del 18/10/2010 per opere non incidenti sui parametri planivolumetrici, ma riguardanti modifiche interne della palazzina B, costruzione di vano tecnico in copertura per installazione di pannelli solari e modifica della posizione della porta di uscita in copertura, perciò non riguardanti gli immobili oggetto di perizia, ma solo gli spazi comuni condominiali.

Comunicazione di fine lavori strutturali prot. n. 11018 del 03/03/2010

Trasmissione del Collaudo statico delle strutture con prot. n. 11020 del 03/03/2010

Comunicazione di fine lavori prot. n. 64209 del 16/12/2010; il Direttore dei Lavori:

- dichiara la fine dei lavori,
- assevera la conformità delle opere al progetto e agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie
- trasmette certificato di avvenuto deposito al Catasto delle nuove unità immobiliari
- allega stato di progetto ultimo



Richiesta di Agibilità prot. n. 64252 del 16/12/2010 e avvio del procedimento ad opera del Comune di Como con prot. n. 65324 del 22/12/2010, nel quale l'Ente competente chiede documentazione integrativa per il proseguo della procedura e cioè:

- Schede planimetriche allegate alla dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Copia dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico delle acque reflue
- Certificato di collaudo degli ascensori

Integrazione prot. n. 50830 del 04/10/2011 con la quale la Direzione Lavori trasmette la documentazione richiesta dal Comune di Como, oltre alle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento delle parti comuni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Salvo più puntuali rilievi strumentali, comunque esulanti dal mandato conferito allo scrivente, l'unità pare conforme a quanto autorizzato e denunciato all'Agenzia delle Entrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle schede catastali ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

L'agibilità risulta rilasciata e con essa sono state depositate le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia il mancato utilizzo (ed anche il mancato effettivo completamento in alcune parti terminali) potrebbe comportare la necessità di qualche intervento.



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie

nella media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

nella media



scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

nella media



spazi verde

nella media



COLLEGAMENTI

autobus

nella media



autostrada

nella media



ferrovia

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (EMMEDI SRL).

Unità immobiliare costituita da ufficio ad ambiente unico e senza tramezzi interni, costituito da ampio spazio con duplice affaccio dotato di balconi su ambo i lati. E' presente un bagno disimpegnato dallo spazio ingresso (aperto e privo di tramezze). L'unità è completata da un locale cantina/deposito al piano interrato.



Identificazione catastale:

- Sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 728, zona cens. 1, categoria A/10 classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale mq 108, posto al piano 2-S1, rendita: 2'698.49 euro. Scheda 14586.1/2010 (prot.CO0218631) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: prospetto su rampa carrabile comune, altra u.i., vano scala comune, prospetto su area comune per due lati.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. L'ingresso verso il vano scala è garantito da una porta blindata. L'unico serramento interno disimpegna il bagno ed è in laminato bianco. Il pavimento è in gres.

Si segnala che all'interno dell'unità sono presenti alcune fessurazioni sui tramezzi e tra queste ed il solaio; altresì risultano visibili fessurazioni sulle porzioni in calcestruzzo dei balconi. Sul quadro fessurativo, che allo stato pare essere di assestamento, lo scrivente null'altro può dire stante la presenza di un collaudo strutturale positivo e salvo più approfondita indagine che comunque esula dal mandato affidato allo scrivente.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso con la precisazione che le sigillature delle lattonerie dei balconi necessitano di importante revisione.

In bagno risulta mancante lo scalda salviette.

Vi sono tracce di infiltrazioni e problematiche afferenti l'acqua sul balcone lato sud; tale situazione potrebbe essere cagionata dall'occlusione degli scarichi data dall'incuria degli ultimi anni e dall'assenza di manutenzione (crescita piante infestanti/deposito materiali portati dal vento) ma andrebbe indagata. In ogni caso la risoluzione delle eventuali problematiche sarà da intendersi a cura e spese del futuro acquirente.



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.	=	commerciale
Ufficio	76.17	x	1.00	=	76.17 mq
Ingresso	4.32	x	1.00	=	4.32 mq
Bagno	5.49	x	1.00	=	5.49 mq
Balcone	13.46	x	0.33	=	4.44 mq
Balcone	17.37	x	0.33	=	5.73 mq
Balcone	10.07	x	0.33	=	3.32 mq
Totale					99.48 mq

n.b. quanto sopra è riferito alla sup. netta per come desunta dalle pratiche edilizie mentre la consistenza globale viene riferita al catastale (lordo) di mq 108.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **UFFICIO** sito a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **108 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	99.48	x	€. 1'950,00	=	€. 193'980,15
Cantina al piano interrato nella medesima scheda					€. 2'000,00
Valore di mercato a corpo			Totale		€. 195'980,15

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 195'980,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 195'980,15



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **37 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 740, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 31 mq, superficie catastale totale mq 37, posto al piano S1, rendita: 211,33 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot.CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di accesso, terrapieno su due lati, altra u.i.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.	=	commerciale
Locale principale sup. catastale	37.00	x	1.00	=	37.00 mq
Totale					37.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **37 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 28'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 28'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 28'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 28'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 744, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale mq 35, posto al piano S1, rendita: 218,15 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot.CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord in senso orario: corsello comune di accesso, altre u.i. (cantine), terrapieno, altra u.i. E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	35.00	x	1.00	=	35.00 mq
Totale					35.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **35 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€. 28'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€. 28'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 28'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 28'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **23 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- sez. CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 755, zona cens. 1, categoria C/6 classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq 23, posto al piano S1, rendita: 136.34 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i., corsello comune di accesso, altra u.i.

E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.



L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una basculante metallica manuale che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento.

Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Coeff.		commerciale
Locale principale sup. catastale	23.00	x	1.00	=	23.00 mq
Totale					23.00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad **AUTORIMESSA** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **23 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo		=	€. 19'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale		€. 19'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 19'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 19'000,00



BENI IN COMO, VIA PASQUALE PAOLI 9

CANTINA / DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità di P.zza Camerlata lungo una delle principali arterie viabilistiche della città.

Dal punto di vista viabilistico la posizione è strategica, facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Statale dei Giovi e dalla Varesina.

Mancano del tutto i negozi di vicinato, deficit abbondantemente sopperito dalla presenza del supermercato Esselunga raggiungibile a piedi.

La dotazione dei parcheggi in zona è estremamente scarsa ma la generosa dotazione di ciascuna unità immobiliare offerta in vendita nella presente procedura (diversi sono i box per ciascuna unità) consente il non riverberarsi di tale circostanza sulla godibilità del bene e conseguentemente non ne menoma il valore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia

nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA / DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **8 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costituita da spazio unico adibito ad autorimessa doppia in linea.

Identificazione catastale:

- sez CAM, foglio 10, particella 7847, subalterno 743, zona cens. 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 7 mq, superficie catastale totale mq 8, posto al piano S1, rendita: 24.58 euro. Scheda 3365.1/2010 (prot. CO0218635) del 21/10/2010;

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello autorimessa, altra u.i. (autorimessa), altra u.i. (cantina), corridoio comune, disimpegno/locale filtro.



E' compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc nonché degli enti comuni.

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato e generosi balconi. Le facciate sono rasate, le finestre sono in PVC. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in questione, l'ingresso è garantito da una porta metallica di tipo zincato leggero che, a causa del poco utilizzo e di problematiche inerenti alle chiavi potrebbe necessitare di revisione/sostituzione della serratura. Le pareti interne sono realizzate con blocchi in calcestruzzo autoclavato lasciati a vista (c.d. "bolognini") ed il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento. Le condizioni generali dell'immobile e dello stabile in generale sono sufficienti ed allineate all'età e tipologia costruttiva dello stesso.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	Coeff.	commerciale
Locale principale sup. catastale	8	x 1,00 =	8,00 mq
Totale			8,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di unità immobiliare con destinazione a **CANTINA/DEPOSITO** sita a Como, via Pasquale Paoli n. 9 della superficie catastale di **8 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento a corpo	=	€ 3'000,00
Valore di mercato a corpo	Totale	€ 3'000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 3'000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 3'000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Si segnala che i generosi balconi del fabbricato siano spesso affetti da problematiche inerenti infiltrazioni d'acqua più o meno marcate. Sia gli scarichi che le fessurazioni dovranno essere oggetto di puntuale indagine e verifica. Il processo di formazione del prezzo tiene conto dello stato effettivo dei cespiti per come rinvenuti. Inoltre al piano interrato sono state rinvenute tracce di umidità sia al piede della scala che sulle murature di talune unità immobiliari. Altresì il corsello è soggetto ad infiltrazione da parte delle bocche di aerazione grigliate che non smaltiscono efficacemente l'acqua.

Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



Espropriazioni immobiliari N. 16/2024
debitore: [REDACTED]

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ufficio	108 mq		195'980,15 €	195'980,15 €
B	Autorimessa	37 mq		28'000,00 €	28'000,00 €
C	Autorimessa	35 mq		28'000,00 €	28'000,00 €
D	Autorimessa	23 mq		19'000,00 €	19'000,00 €
E	Cantina/Deposito	8 mq		3'000,00 €	3'000,00 €
				273'980,15 €	273'980,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 273'980,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 41'097,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232'883,13

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO

