



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco MANCINI

CUSTODE:

Dott. ssa Paola BERETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonio GALLIANI

CF: GLLNTN73D01C933A

con studio in ERBA (CO) CORSO XXV APRILE 123

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-galliani.it

PEC: antonio.galliani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina a FIGINO SERENZA via G. Mazzini 9, della superficie commerciale di **89,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale con loggiato e balconi, al piano primo in edificio di due piani fuori terra più seminterrato, ante 1967, in sufficienti condizioni di manutenzione, con cantina di 8 mq al piano cantinato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1734 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Mazzini snc, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/04/1983 in atti dal 30/06/1987.

Coerenze: da nord, in senso orario: dell'appartamento: affaccio su cortile comune per due lati, vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune; della cantina: altra unità immobiliare, terrapieno per due lati, altra unità immobiliare, corridoio comune, salvo altri.

Insiste su area distinta a Catasto Terreni, in forza di variazione n. 6618 del 01/07/2015, fg. 7 con mapp. 1734 di 750 mq ente urbano.

Sono ricomprese nella proprietà anche le aree e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.500,00
Data della valutazione:	16/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di comodato a titolo gratuito, stipulato il 23/09/2017, registrato il 27/09/2017 a Cantù ai nn. 1446 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con risoluzione del contratto entro agosto 2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2004 a firma di Notaio Paola Cianci in Saronno ai nn. 5716/3540 di repertorio, iscritta il 05/10/2004 ai nn. 34624/6573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 246'000,00 €.

Importo capitale: 123'000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , notificato in data 13/01/2024 rep. 5581 del Tribunale di Como. Grava sui beni oggetto della presente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2004), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di Notaio Paola Cianci di Saronno ai nn. 5715/3539 di repertorio, trascritto il 05/10/2004 a Como ai nn. 34623/19881.

Oggetto: appartamento al primo piano composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg. 7 con: mapp. 1734/4 – P1,S1 - A/3 - cl.2 - v.5. Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere quietanzata e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC. 4161/884 del 24/02/2001 è stata successivamente cancellata con ANN. 36775/5876 del 14/10/2005.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2001), con atto stipulato il 09/02/2001 a firma di Notaio Enrico Girola di Como ai nn. 2830 di repertorio, trascritto il 24/02/2001 a Como ai nn. 4160/3087.

Oggetto: appartamento al primo piano composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 63 del 26/04/1983. Prezzo quietanzato e vendita libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica relativa al fabbricato o all'unità immobiliare agli atti del Comune. Fabbricato ante 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 05/10/2021, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 24/11/2021, l'immobile ricade in zona AUU - Ambiti Urbani Unitari.

Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - art. 2.1.4 - Tessuto di recente formazione AUU – Ambiti urbani unitari

Sono caratterizzati da un disegno urbanistico coordinato. Comprendono isolati e parti del tessuto dell'espansione contemporanea e recente, riconoscibili per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di servizi urbani. Sono da considerare saturi, di norma da non addensare, in quanto presentano una morfologia consolidata dell'impianto urbano. L'obiettivo d'ambito è di regolare gli interventi di trasformazione in relazione alle specifiche caratteristiche insediative. Nel tessuto di recente formazione (TRF), le modalità di intervento negli ambiti urbani unitari (AUU), [...], gli interventi sono assoggettati a specifiche modalità di intervento in relazione alle tipologie esistenti: a) impianto testimoniale, b) a cortina c) impianto aperto, d) a giardino, e) rurale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Non è agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale alcuna pratica edilizia dell'immobile che risulta ante 1967.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda non sono riportati i due balconi, opere coeve all'originale edificazione ante 1967; l'altezza della cantina è, di fatto, 2,05 m; è assente il numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale; l'aggiornamento implica inoltre la separazione della cantina dall'appartamento e, dunque, nuova scheda della cantina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di installare la caldaia, riparare il radiatore della cucina che perde, verificare gli impianti, sebbene in uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- acquisto caldaia e riparazione radiatore: €3.000,00
- Certificazioni e verifiche impianti: €3.000,00

BENI IN FIGINO SERENZA VIA G. MAZZINI 9

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina a FIGINO SERENZA via G. Mazzini 9, della superficie commerciale di **89,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale con loggiato e balconi, al piano primo in edificio di due piani fuori terra più seminterrato, ante 1967, in sufficienti condizioni di manutenzione, con cantina di 8 mq al piano cantinato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1734 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Mazzini snc, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/04/1983 in atti dal 30/06/1987.
Coerenze: da nord, in senso orario: dell'appartamento: affaccio su cortile comune per due lati, vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune; della cantina: altra unità immobiliare, terrapieno per due lati, altra unità immobiliare, corridoio comune, salvo altri.

Insiste su area distinta a Catasto Terreni, in forza di variazione n. 6618 del 01/07/2015, fg. 7 con mapp. 1734 di 750 mq ente urbano.

Sono ricomprese nella proprietà anche le aree e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	eccellente	
farmacie	ottimo	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	buono	
palestra	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	ottimo	
ferrovia distante 4 km	nella media	
tangenziale distante 2 km - Novedratese	buono	
autostrada distante 6 km - Pedemontana e A9	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO - Costituito da ingresso e disimpegno di 6,50 mq, soggiorno di 17,60 mq con loggiato di 5,50 mq, cucina di 7,10 mq, bagno finestrato di 3,50 mq, camera di 18,60 mq con balcone di 1,25 mq, camera di 16,10 mq con balcone di 1,25 mq. L'altezza interna è di 3,00 m ribassata a 2,80 m all'ingresso ed in soggiorno con controsoffittatura per illuminazione.

STRUTTURE - Strutture verticali: miste c.a./muratura, condizioni buone. - Travi: c.a., condizioni buone. - Solai: laterocemento e c.a., condizioni buone. - Fondazioni: non

ispezionate, non evidenti cedimenti, condizioni buone. - Pareti esterne: laterizio, condizioni buone. - Copertura: laterocemento, condizioni buone. - Manto di copertura: laterizio, condizioni buone. - Pareti interne: laterizio, condizioni buone. - Balconi: in c.a./laterocemento, condizioni sufficienti. - Loggiato: laterocemento, condizioni buone. - Scale esterne: non presenti. - Scale interne: comuni, pianerottoli in c.a., gradini prefabbricati in cemento e graniglia, condizioni buone.

ELEMENTI - Cancelli: non presente. - Recinzione: rete a losanghe plastificata, condizioni sufficienti. - Pavimentazione esterna: ghiaia nel cortile e battuto di cemento per il camminamento, condizioni sufficienti. - Rivestimento esterno: intonaco, condizioni quasi sufficienti: vetustà, ammaloramenti da ponti termici sulla facciata nord. - Portone d'ingresso condominiale: alluminio e vetro, condizioni buone. - Pavimentazione zone comuni: marmette in graniglia, condizioni buone. - Portone d'ingresso unità: porta in tamburato, condizioni sufficienti. - Infissi esterni: alluminio con vetrocamera, condizioni buone. - Protezioni infissi esterni: avvolgibili in plastica, condizioni sufficienti, due da riparare. - Infissi interni: porte in tamburato con specchiature in vetro, condizioni sufficienti. - Pavimentazione interna: gres, con rifacimento nel bagno, condizioni sufficienti. - Pavimentazione balconi: clinker, condizioni sufficienti. - Pavimentazione loggiato: clinker, condizioni sufficienti. - Parapetto balcone: ringhiera in ferro, disegno semplice, condizioni sufficienti. - Parapetto loggiato: ringhiera in ferro, disegno semplice, condizioni sufficienti. - Rivestimento scale interne: si veda struttura. - Rivestimento cucina/angolo cottura: ceramica, condizioni sufficienti. - Rivestimento bagno: in ceramica, condizioni buone. - Finiture pareti interne: intonaco al civile, tinteggiato, condizioni sufficienti. - Finitura plafoni: intonaco al civile tinteggiato, condizioni quasi sufficienti, con infiltrazioni nel loggiato.

IMPIANTI - Antenna collettiva: presente, condizioni: da riparare. - Citofonico: presente, condizioni: da riparare. - Elettrico: presente, condizioni in uso, da verificare. - Fognatura: fossa biologica e pozzo perdente, condizioni sufficienti. - Gas: allacciamento presente, condizioni: in uso. - Idrico: presente, condizioni: in uso. - Termico: radiatori e impianto presenti, condizioni: sufficienti, da verificare un radiatore, da installare la caldaia.

--

CANTINA - unico vano, finiture al rustico, con finestra alta in ferro e specchiatura a vetro singolo, accesso da corridoio comune, chiusura in listelli di legno. Altezza interna 2.05 m

--

Non vi sono accordi scritti in merito alla possibilità di utilizzare parte del cortile comune come posto auto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - superficie principale	84,25	x	100 %	=	84,25
loggiato	5,50	x	40 %	=	2,20
balconi	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	100,25				89,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 indica per il Comune di Figino Serenza, intero territorio, abitazioni civili, in stato conservativo normale, il valore di mercato di 1'150 -1'700 €/mq. Il Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia indica per il Comune di Figino Serenza, Anno 2023, appartamenti nuovi o ristrutturati, 2000 €/mq (coefficiente vetustà: 0,70; edilizia economica classe A3: 0,90).

Considerati, come riportati nell'elaborato, la localizzazione, il contesto, i servizi, le potenzialità, oltre quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità, si ritiene congruo un valore di 1'250 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,20 x 1.250,00 = **111.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 111.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 111.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Figino Serenza, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con cantina	89,20	0,00	111.500,00	111.500,00
				111.500,00 €	111.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.500,00

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: €. 15.675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 325,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.500,00

data 16/06/2024

il tecnico incaricato
Ing. Antonio GALLIANI