



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 39/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MARCO MANCINI

CUSTODE:  
DOTT. ARCIDIACONO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6



**VISURISTA: NETTI S.A.S.**

TECNICO INCARICATO:

**Umberto Stradi**

CF:STRMRT67H04C933D  
con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23  
telefono: 031510715  
fax: 031510715  
email: studiostradi@alice.it  
PEC: umberto.stradi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 21, della superficie commerciale di **91,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da unico ampio locale, antibagno, 2 servizi igienici e portico esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80 M. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 5320 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda n. 34067.1/2016, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.429,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GINEVRINA DA FOSSANO 21, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2016 Pratica n. CO0117597 in atti dal 12/10/2016 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 34067.1/2016)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALE 15987, MAPPALE 5320 SUB. 705, AREA DI PERTINENZA AL MAPPALE 5320 SUB. 707, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE 5320 SUB. 712.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.506,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.580,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è ubicato nella zona industriale, artigianale e commerciale del comune di Cantù in via Ginevrina da Fossano 21.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Storia ipotecaria con statuenza 01/10/2024 sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si richiamano le servitù trascritte a Como il 25.05.2015 nn. 11721/7650 – 11722/7651 portate dall'atto 30.04.2015 n. 162717/28139 di rep. in autentica notaio Alfonso Colombo di Milano con cui:a)--"KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A." ha costituito a favore di IMMOBILIARE CANTU' 17 S.R.L , che ha accettato:- servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi attraverso le porzioni di area evidenziate con colorazioni gialla e verde con puntinatura nella planimetria allegata all'atto sotto "C", identificata a parte della particella 25912 ed a favore della residua proprietà di IMMOBILIARE CANTU' 17 S.R.L. identificata con particella 5320 subb. 1, 6, 701, 702, 703 e 704 del foglio 17 sez. CAN;b)--IMMOBILIARE CANTU' 17 S.R.L. ha costituito a favore dell'area di cui alle particelle 25912-25913 di KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A. servitù di utilizzo del pozzetto acque reflue e di passaggio sotterraneo di conduttura acque reflue da esercitarsi attraverso la porzione di area di sua proprietà evidenziata con puntinatura marrone nella planimetria sopra citata, identificata a parte del mappale 5320 sub. 701 del foglio 17 sez. CAN.

nell'atto di compravendita del 16/07/2002 la parte acquirente prendeva atto che sull'area di pertinenza gravasse servitù dipasso, anche carraio in favore dei fondi limitrofi di cui ai mappali 13450 e 5320/8 indicati nella planimetria allegata allo stesso atto.

#### **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 17/01/2008 a firma di NOTAIO POZZI PAOLA ai nn. 2284/850 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a COMO ai nn. 2355/477, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 22 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2024 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ai nn. 62/2024 di repertorio, iscritta il 20/03/2024 a COMO ai nn. 7788/1103, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da INGIUNZIONE FISCALE CON NOTIFICA DEL 05/03/2024 N.62/2024.

Importo ipoteca: 96.535,68.

Importo capitale: 48.267,84.

TRATTASI DI IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 5463 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a COMO ai nn. 4521/3493, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 20/01/2024

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2002), con atto stipulato il 16/07/2002 a firma di NOTAIO DELLO IACONO SALVATORE ai nn. 160309/22529 di repertorio, trascritto il 26/07/2002 a COMO ai nn. 19894/13262

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. 28/77 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione, presentata il 26/01/1977 con il n. 1273 di protocollo, rilasciata il 21/07/1977 con il n. 28/77 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 20/11/2018, l'immobile ricade in zona AMBITI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Considerata la necessità di presentare pratiche edilizie, eventuale compatibilità paesaggistica e catastali per la sanatoria delle opere non conformi, considerato che le

stesse comportano la corresponsione di somme per spese tecniche, sanzioni ed altro, il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di presentazione, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria. Rimane inteso che la definizione delle sanzioni dovrà essere concordata con gli Uffici Tecnici Comunali e l'Agencia delle Entrate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le verifiche effettuate presso il comune di Cantù hanno permesso di acquisire la pratica edilizia n. 28 del 1977 nella quale tutto il fabbricato veniva sottoposto a ristrutturazione ed ampliamento. In tale pratica il piano terra era costituito da unico immobile ad uso abitativo. In seguito con pratica catastale n. CO0117597 del 11/10/2016 veniva eseguito frazionamento del locale posto a sinistra dell'ingresso che veniva fuso con l'adiacente laboratorio oltre al cambio di destinazione d'uso della rimanente parte di appartamento da abitazione a studio. L'unità immobiliare attualmente risulta composta da unico locale oltre a disimpegno e due servizi igienici. Rispetto alla pratica comunale reperita sono state accertate difformità relative a diversa distribuzione interna per la quale dovrà essere presentata pratica di sanatoria unitamente all'indicazione del frazionamento avvenuto con pratica catastale del 2016. Si segnala la diversa dimensione delle due porte finestre che si affacciano sul porticato d'ingresso, e nella pratica di sanatoria dovranno essere inserite anch'esse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA IN SANATORIA + SANZIONE: €.6.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 Giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare e diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE + DIRITTI: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 Giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di ditte specializzate, verifica, eventuali opere di messa a norma e redazione delle dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 Giorni

BENI IN CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 21

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTU' VIA GINEVRINA DA FOSSANO 21, della superficie commerciale di **91,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare composta da unico ampio locale, antibagno, 2 servizi igienici e portico esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80 M. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 5320 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda n. 34067.1/2016, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.429,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GINEVRINA DA FOSSANO 21, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2016 Pratica n. CO0117597 in atti dal 12/10/2016 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 34067.1/2016)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALE 15987, MAPPALE 5320 SUB. 705, AREA DI PERTINENZA AL MAPPALE 5320 SUB. 707, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE 5320 SUB. 712.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

polizia  
municipio  
ospedale  
scuola elementare  
asilo nido

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

scuola media superiore

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 44,10 KM  
 autostrada distante 10,30 KM  
 autobus distante 180 M  
 ferrovia distante 2,30 KM

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare composta da unico ampio locale, antibagno, 2 servizi igienici e portico esterno. La pavimentazione prevalente è in piastrelle, nel bagno è presente una pavimentazione in piastrelle di ceramica o similari come i rivestimenti. Finitura di pareti e soffitti al civile, serramenti a battente in alluminio con vetri doppi. Protezione infissi con persiane in alluminio. Impianto elettrico ed idraulico presenti ma privi di certificazioni. Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata priva di certificazione. L'edificio presenta una struttura in muratura, solai in laterocemento e copertura in calcestruzzo. L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione e richiede opere di rinnovamento, completamento e verifiche relative all'umidità di risalita evidenti nell'unità immobiliare. Attualmente l'unità immobiliare non risulta occupata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	86,32	x	100 %	=	86,32
PORTICO	14,75	x	35 %	=	5,16
<b>Totale:</b>	<b>101,07</b>				<b>91,48</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2024 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino

Immobiliare di Como fornisce per appartamenti con anno di costruzione/ristrutturazione al 1990 un valore unitario ragguagliato in base alla vetustà di €/mq 1.058,75. Le quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq. variabile tra € 1.350,00 e 1.750,00 riferito ad appartamenti in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione mediocre dell'immobile e la necessità di completo adeguamento edilizio ed impiantistico, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 950,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,48 x 950,00 = **86.906,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.906,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.906,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CANTU', agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,48	0,00	86.906,00	86.906,00

---

	86.906,00 €	86.906,00 €
--	-------------	-------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.400,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.506,00

**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: €. 11.925,90

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: €. 0,10

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.580,00