



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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CANTU' VIA SAN GIACOMO 4/a, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da ufficio, sala riunioni, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 9613 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda n. 102580.1/2005, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCO SAN GIACOMO 4, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/03/2005 Pratica n. CO0137211 in atti dal 02/03/2005 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 102580.1/2005)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALI 6914 E 22567, STRADA COMUNALE, MAPPALE 9607.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.612,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.920,20
Data della valutazione:	11/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/11/2023, con scadenza il 30/11/2029, registrato il 17/11/2023 a COMO ai nn. 001773 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000.

L'immobile è ubicato nella zona residenziale del comune di Cantù in via San Giacomo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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 17/02/2004 a firma di NOTAIO MANFREDI GIUSEPPE ai nn. 134215/29226 di repertorio, iscritta il 01/02/2024 a COMO ai nn. 2845/358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.400.000.

Importo capitale: 700.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2004 a firma di NOTAIO GIANFRANCO MANFREDI ai nn. 134215 di repertorio, iscritta il 25/02/2004 a COMO ai nn. 6706/1125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00

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:	€. 470,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 237,26
Millesimi condominiali:	115,204

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2005), con atto stipulato il 19/04/2005 a firma di NOTAIO MANFREDI GIUSEPPE ai nn. 136025/30286 di repertorio, trascritto il 07/05/2005 a COMO ai nn. 15182/9543

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2003 fino al 19/04/2005), con atto stipulato il 30/10/2003 a firma di NOTAIO MANFREDI GIUSEPPE ai nn. 133747/28958 di repertorio, trascritto il 20/11/2003 a COMO ai nn. 36136/20048.

L'immobile viene acquisito con area di pertinenza in Comune di CANTU', via Ronco San Giacomo n. 4, censito nel CT con particelle 9613-9614 e nel Catasto Fabbricati – Comune di CANTU' – sezione urbana CAN - foglio 16, con le particelle 9613 subb. 2-3-, 9614 subb. 1-2. Coerenze in unico corpo con riferimento alla mappa catastale: a nord-est particella 9609, a sud-est via San Giacomo, la cui sede è in parte qui compresa, a sud-ovest particelle 9605-9607 e a nord-ovest particella 9607. Prezzo pagato e quietanzato. Beni liberi in atto fatta eccezione per: -trascrizione 13.06.1995 RP n. 8030 N.B. annotazione di restrizione beni 20.04.2004 RP n. 4055 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 27.09.1993 RP n. 2942 N.B. annotazione di restrizione beni 20.04.2004 RP n. 4056 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 19.10.1993 RP n. 3187 N.B. annotazione di restrizione beni 20.04.2004 RP n. 4057 per gli immobili oggetto di trasferimento E' precisato che costituiscono enti non censibili alle unità di cui alla particella 9613 sub.2 et 9613 sub. 3 il vano scala e l'area cortilizia, enti questi identificati con la particella 9613 sub.1; l'immobile è tuttora distinto nel CT di Cantù, sezione Cantù, al foglio effettivo 16, con le particelle 9613 et 9614. E' fatto richiamo ai patti portati dall'atto 22.06.1951 n. 3264 di rep. a rogito notaio Farisoglio di Cantù (trascritto a Como il 28.06.1951 RG 3524).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/12/2003 fino al 19/04/2005), con atto stipulato il 11/12/2003 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1603 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a COMO ai nn. 40868/23158.

Il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la cancellazione dei beni oggetto di trasferimento dalle seguenti formalità pregiudizievoli: -trascrizione 01.03.1996 RP n. 2634 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5571 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 26.08.1993 RP n. 2754 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5572 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 27.09.1993 RP n. 2942 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5573 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 06.10.1993 RP n. 3040 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5574 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 06.10.1993 RP n. 3041 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5575 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 19.10.1993 RP n. 3187 N.B. annotazione di restrizione

beni 10.06.2004 RP n. 5576 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 19.10.1993 RP n. 3188 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5577 per gli immobili oggetto di trasferimento -iscrizione 30.12.1993 RP n. 4139 N.B. annotazione di restrizione beni 10.06.2004 RP n. 5578 per gli immobili oggetto di trasferimento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 553/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di sopralzo edificio esistente, presentata il 04/11/2003 con il n. 553/03 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 28588 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in variante alla D.I.A. n. 553/03, presentata il 31/12/2003 con il n. 28588 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 4985 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere 2° variante D.I.A. n. 553/03, presentata il 05/03/2004 con il n. 4985 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 5092 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 3 ° variante alla D.I.A. n. 553/03, presentata il 25/02/2005 con il n. 5092 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 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN GIACOMO 4/A

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CANTU' VIA SAN GIACOMO 4/a, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da ufficio, sala riunioni, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 9613 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda n. 102580.1/2005, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCO SAN GIACOMO 4, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/03/2005 Pratica n. CO0137211 in atti dal 02/03/2005 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 102580.1/2005)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPPALI 6914 E 22567, STRADA COMUNALE, MAPPALE 9607.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, 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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 48,80 KM
 autostrada distante 11,80 KM
 autobus distante 250 M
 ferrovia distante 1,20 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 ufficio, sala riunioni, antibagno e bagno. La pavimentazione prevalente è in piastrelle, nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica o simili. Finitura di pareti e soffitti al civile, serramenti a battente in alluminio con vetri doppi. 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 buono stato di conservazione ed occupato con contratto d'affitto.

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	55,70	x	100 %	=	55,70
Totale:	55,70				55,70

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 uffici un valore unitario ragguagliato variabile tra €/mq 1.100,00 e 1.6000,00. Le quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq. variabile tra € 1.100,00 e 1.500,00 riferito ad uffici in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione buono degli immobili, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 1.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,70 x 1.450,00 = **80.765,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.765,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.765,00**

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	ufficio	55,70	0,00	80.765,00	80.765,00
				80.765,00 €	80.765,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 16.153,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **64.612,00**

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: €. **9.691,80**

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: €. **54.920,20**