



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/3/2024



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Versace

CF:

con studio a Lipomo (CO) VIA BRIANZA 369
email: archvesace@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa singola a CARIMATE (CO) in Via privata del Riccio n.10, L'immobile, secondo l'identificazione risalente al 17/5/2021, risulta della superficie catastale totale di 347 mq, ed è per la quota di 500/1000 di piena proprietà di XXXXXXXX e per la quota di 500/1000 di piena proprietà di XXXXXXXX. L'edificio si sviluppa su due livelli ed è costituito da un piano terreno abitabile suddiviso in un vasto ambiente destinato a soggiorno e a pranzo con affaccio diretto sull'antistante giardino, una cucina, quattro camere di cui una matrimoniale, due portici, un ingresso, un disimpegno, tre servizi igienici e, infine, da un piano interrato in cui sono ubicati alcuni locali accessori destinati a cantina, locale ripostiglio, stenditoio, studio, locale centrale termica e locale sgombero cantinato (uso box).

La villa gode di un'area a verde a prato, in parte piantumata con essenze di alto fusto, di una piscina interrata scoperta con piccolo solarium pavimentato in legno (quest'ultimo in pessime condizioni).

Come già precisato l'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra presenta un'altezza interna di 290 cm e quello interrato un'altezza interna di 225/230 cm.

Identificazione catastale attualmente risultante:

foglio 7 particella 1293 sub. 701 (Catasto Fabbricati), categoria A/8, classe 5, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq 347, rendita 1.952,21 Euro, indirizzo catastale: Via privata del Riccio, piano: S1, T intestata a XXXXXXXX e a XXXXXXXX per ½ ciascuno.

Coerenze: Attualmente al foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Carimate, come si evince dall'estratto mappa allegato al referto di stima, le coerenze o confini del mappale 1293 risultano da Nord-mappale 1288, Est mappale 5093, sud mappale 4148, ovest mappale 5369.

Nota Bene: Via privata della Chiocciola non risulta ancora inserita nella mappa

Catasto Terreni

foglio n. 9 - particella n. 1293 – ente urbano di are 13.60.

L'area censita con la particella n. 1293 di are 13.60 deriva dall'accorpamento delle aree censite con le particella n. 5371 di are 2.30 e n. 1293 di are 11.30.

A loro volta:

l'area censita con la particella n. 1293 di are 11.30 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la 1293 di are 13.00;

l'area censita con la particella n. 5371 di are 2.30 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 2043 ex 563/i di are 11.30.



NOTA BENE: gli esecutati risultano proprietari per 1/2 ciascuno di ulteriori aree adiacenti agli immobili oggetto di procedura che potrebbero essere in parte ricomprese nel giardino della villa oggetto di procedura. Le suddette aree sono identificabili con i mappali 5369 e 5370 (visibili nella mappa allegata), non esiste delimitazione fisica (recinzione o altro) fra il mappale pignorato (1293) e il mappale 5369; anche il confine fra il mappale 1293 e il 5370 è di fatto delimitato solo da alberature e siepi.

NOTA BENE: Si richiama in forma integrale il contenuto della relazione dell'ausiliario visurista che costituisce parte integrante della consulenza estimativa

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato (a corpo) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 850.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 722.500,00
trova: arrotondabile a	€. 720.000,00
Data della valutazione:	15/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili risultano attualmente occupati dai debitori. Dopo una ricognizione eseguita esternamente il 14 luglio 2023 in occasione della quale è stato istituito un primo contatto col signor XXXXXXXX è stato possibile effettuare il sopralluogo interno nella giornata del 25 luglio 2023 alla presenza del medesimo comproprietario.

Lo stato dei luoghi è testimoniato dalla documentazione fotografica acquisita durante le operazioni peritali e che è a disposizione della procedura. La piscina (realizzata nel 1990) non è al momento utilizzata da almeno un paio di anni a detta della proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA BENE: Si richiama in forma integrale il contenuto della relazione dell'ausiliario visurista Piazzoli che costituisce parte integrante della consulenza estimativa

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*: vedi in “altre informazioni al capitolo 5.

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Segnalo le pattuizioni e le servitù richiamate e contenute nell'atto in data 11.04.1967 n. 26111/8545 di rep. a rogito dott. Angelo Chiodi Daelli, Notaio in Milano, ivi registrato il 28.04.1967 al n. 7547 ed ivi trascritto in data 10.05.1967 ai nn. 4818/4111.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 15664/2491 del 1°.06.2021 = ipoteca volontaria, concessa a garanzia di cambiali, iscritta per Euro 130.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX, nato a Milano il 18.02.1946.

Avvertenza: l'ipoteca ha ad oggetto la proprietà censita al Catasto Fabbricati di Carimate con il foglio 7 particella n. 1293 sub. 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE nn. 6401/4548 dell'8.03.2023 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.01.2023 rep. n. 153, trascritto a favore di XXXXXXXXXXXX, nato a Milano il XXXXXXXXXXXX.

Avvertenza: il pignoramento ha ad oggetto la proprietà censita al Catasto Fabbricati di Carimate con il foglio 7 particella n. 1293 sub. 701.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE IMMOBILE:

- 1 spesa tari (comunale spazzatura) € 600 all'anno;
- 2 manutenzione piscina (gestione cloro, manodopera inclusa) € 200 circa;
- 3 spese acqua potabile (inclusa piscina) € 500 / anno circa;
- 4 spese gas per riscaldamento e cucina: circa €2.200/2.500 all'anno
- 5 spese gestione giardino (taglio erba e manutenzione ordinaria – esclusa la potatura delle piante alto fusto - circa € 1.800/2.000 all'anno;
- 6 spese energia elettrica: circa € 60/80 al mese



Spese complessive ordinarie annue di gestione dell'immobile minime ricostruite: € **6.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: nessuna;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Ulteriori avvertenze: vedi STATUTO DEL CONSORZIO DELLA CHIOCCIOLA (presso amministratore del consorzio)

L'immobile (la cui realizzazione risale agli anni 1970 circa) è sprovvisto di impianto di allarme; la zona esterna è illuminata in 4 zone regolabili con apposito telecomando. E' presente impianto di irrigazione esterno per il giardino suddiviso in tre zone. L'immobile è stato oggetto di intervento di manutenzione negli anni 1990/95 (opere di sola tinteggiatura senza modifiche).

Vi è un servizio di un guardiano/vigilante che include la pulizia degli spazi comuni, manutenzioni ordinarie varie, taglio della siepe esterna di confine (effettuata 3-4 volte all'anno), manutenzione dei campi da tennis (4/1000 di proprietà), manutenzione parco giochi, illuminazione strade comuni.

IMPIANTI

Elettrico: impianto normalmente funzionante.

Non sono state segnalate anomalie

Idrico: normalmente funzionante. Non sono state segnalate anomalie

Termico-climatizzazione: normalmente funzionante.

Non sono state segnalate anomalie

Fognatura: impianto normalmente funzionante.

Non sono state segnalate anomalie

Nota bene: per le finiture interne e per una visione d'insieme e di dettaglio dello stato dei luoghi è opportuno rimandare sinteticamente alla documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo di cui la documentazione allegata al referto costituisce una selezione mirata.

FINITURE:

- 1 pareti interne isolate con lana di roccia;
- 2 tetto isolato e ventilato;
- 3 porte interne (risalenti agli anni 70 ma in ottimo stato) in legno massello – buone/ottime condizioni;
- 4 finestre in doppio vetro con persiane in legno e lamelle oscurabili (buone condizioni);



- 5 pavimentazioni dei bagni in ceramica (piastrelle ordinarie monocottura);
- 6 pavimentazione in piastrelle monocottura ad eccezione delle camere in cui ci è moquette;
- 7 cancello carraio esterno elettrico.

L'immobile è sprovvisto di impianto di allarme, l'area esterna è illuminata in 4 zone autonome regolabili tramite telecomando, l'irrigazione del giardino è presente e divisa in 3 zone.

All'inizio degli anni '90 sono stati eseguiti interventi di tinteggiatura all'intero immobile (buone condizioni attuali).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTA BENE: Si richiama in forma integrale il contenuto della relazione dell'ausiliario visurista Piazzoli che costituisce parte integrante della consulenza estimativa

6.1. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari per 1/2 ciascuno, sin dal ventennio:

XXXXXXXXXX, nato a Como il XXXXXX e XXXXXXXXXXX, nata a Monselice il XXXXXXXXXXX.

Provenienze:

Per la quota di 1/2 :

atto di compravendita in data 29.01.1982 n. 20499/6930 di rep. in autentica dott. Achille Cornelio, Notaio in Como, ivi registrato il 5.02.1982 al n. 442 e trascritto in data 25.02.1982 ai nn. 2852/2236 – XXXXXXXX ed XXXXXXXX hanno acquistato la quota di 1/2 del diritto di proprietà della villetta unifamiliare in Carimate con annesso terreno di pertinenza dichiarato all'U.T.E. di Como con denuncia presentata in data 25.11.1980 al n. 149 di protocollo; il terreno su cui insiste la casa stessa e quello annesso di pertinenza era censito al catasto terreni con la particella n. 1293 di are 13.00.

Per la restante quota di 1/2: decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice delegato del fallimento di XXXXXXXX in data 15.03.1983, trascritto a Como in data 3.06.1983 ai nn. 8064/6375.

Acquisto della quota di 1/2 del diritto di proprietà della villetta unifamiliare in Carimate con annesso terreno di pertinenza dichiarato all'U.T.E. di Como con denuncia presentata in data 25.11.1980 al n. 149 di protocollo; il terreno su cui insiste la casa stessa e quello annesso di pertinenza era censito al catasto terreni con la particella n. 1293 di are 13.00.

Avvertenza: segnalo che la trascrizione è stata eseguita solamente a favore di XXXXXXXX nato a Como il XXXXXXXX; dal precedente titolo di acquisto, riferito alla restante quota di 1/2 , atto in 29.01.1982 n. 20499/6930 di rep. in autentica dott. Achille Cornelio, Notaio in Como, XXXXXXXX risulta coniugato in regime di comunione legale deibeni con XXXXXXXX, nata a Monselice il 15.10.1948.

Ulteriore avvertenza:

con il citato decreto di trasferimento è stata trasferita anche la quota di 1/1 del diritto di



proprietà dell'area dell'immobile costituito dall'area con accesso attraverso il mappale n. 1293 sempre posto in Comune di Carimate, e distinto in Catasto Terreni del predetto Comune con la particella n. 563/l di are 11.30.

N.B. in realtà il fallito XXXXXXXXXXXX era proprietario della particella n. 563/i di are 11.30 e non della particella n. 563/l di are 11.30; consegue che nel decreto di trasferimento doveva essere indicata la particella n. 563/i di are 11.30 e non la particella n. 563/l.

Riguardo la validità del titolo di acquisto da parte degli esecutati dell'area censita con la particella n. 563/i di are 11.30 e l'opponibilità ai terzi, si rimanda pertanto al giudizio del Giudice delle Esecuzioni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica Edilizia n.536-del-31-08-1968 Licenza edilizia N. 536 rilasciata a XXXXX e a XXXXXXXXXXXX per la costruzione di una casa d'abitazione unifamiliare

Permesso di Abitabilità rilasciato il 22/12/1970 con decorrenza 11/11/1970

- Pratica Edilizia n.11-90 – Autorizzazione Edilizia n. 11/90 rilasciata agli attuali proprietari XXXXXXXX e XXXXXXXX il 12 marzo 1990 per la formazione di una piscina e di una struttura aperta in legno (pergolato)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Secondo il piano di governo del territorio approvato, in forza della delibera n. 45 del Consiglio Comunale di Carimate del 5 ottobre 2013 e pubblicato sul BURL n. 7 del 12 febbraio 2014, e successive varianti l'immobile ricade in zona definita: Ambiti del tessuto urbano consolidato – VA.

Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale - Centro residenziale.

Per una migliore e più completa definizione si rimanda agli elaborati allegati al PGT in particolare alle NTA (Articolo 21).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile non risulta esattamente conforme dal punto di vista edilizio; nel dettaglio alcune finestre e bocche di lupo al piano seminterrato non corrispondono per posizione rispetto a quanto indicato graficamente nella pratica edilizia

Si rilevano inoltre alcune piccole difformità non rilevate graficamente (pratica edilizia e scheda catastale) consistenti in:

- presenza di porta vetri a delimitazione spazio cottura area cucina.
- Presenza di porzione di parete e porta (per ml 1.04) a delimitazione di spazio cabina/ripostiglio.



- Il locale serbatoio (che contiene la cisterna del gasolio ormai in disuso) ha una piccola porta di accesso in metallo sopra il livello del pavimento di circa 40/50 cm) non indicata nella scheda né nella pratica.

Le difformità indicate sono regolarizzabili mediante SCIA (o CILA) in sanatoria e conseguente aggiornamento delle schede catastali.

Stima Costi di regolarizzazione (sanzione sanatoria più pratica e catasto): circa € **3.500,00**

In ultimo è auspicabile l'installazione di una recinzione (siepe o rete divisoria) a delimitazione del mappale pignorato (1293) con il mappale 5369 ed eventualmente il mapp. 5370, per un totale complessivo circa di € **5.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO: circa € **8.500,00**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale ad eccezione delle lievi difformità riscontrate e precedentemente dettagliate e della rappresentazione della piscina che non compare nella planimetria catastale ma compare solo nell'estratto di mappa.

**BENI IN COMUNE DI CARIMATE VIA PRIVATA DEL RICCIO ,
VILLA SINGOLA CON PISCINA**

Villa singola a CARIMATE (CO) in Via privata del Riccio n. 10. L'immobile risulta della superficie catastale totale di 347 mq, ed è per la quota di 500/1000 di piena proprietà di XXXXXXXX e per la quota di 500/1000 di piena proprietà di XXXXXXXX . L'edificio si sviluppa su due livelli ed è costituito da un piano terreno abitabile suddiviso in un vasto ambiente destinato a soggiorno e a pranzo con affaccio diretto sull'antistante giardino, un'ampia cucina, quattro camere di cui una matrimoniale, due portici, un ingresso, un disimpegno, tre servizi igienici e, infine, da un piano interrato in cui sono ubicati alcuni locali accessori destinati a cantina, locale ripostiglio, stenditoio, studio, locale centrale termica e locale sgombero cantinato (uso box).

La villa gode di un'area a verde a prato, in parte piantumata con essenze di alto fusto, di una piscina interrata scoperta con piccolo solarium pavimentato in legno (quest'ultimo in pessime condizioni).

Come già precisato l'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra presenta un'altezza interna di 290 cm e quello interrato un'altezza interna di 225/230 cm.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale signorile dell'abitato di Carimate, più precisamente nel comprensorio-consorzio privato della Chiocciola- Riccio. Le zone limitrofe sono a destinazione residenziale e sul fronte meridionale sono esterne al tessuto urbano consolidato e ricomprese in ambiti vincolati ambientalmente. I più importanti centri limitrofi sono Cantù e Cermenate. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Da segnalare dal punto di vista ambientale e sportivo la presenza del Golf di Carimate.

SERVIZI

campo da golf



farmacia



municipio



ospedale



polizia locale



scuola elementare



spazi a verde



campi da tennis



COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 50 km



autobus distante circa 1,5 km



autostrada distante circa 10 km



ferrovia distante circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA :

Vedi capitolo 5 “altre informazioni per l’acquirente” e documentazione fotografica allegata alla presente perizia



NOTA BENE: Per le finiture interne e per una visione d'insieme e di dettaglio dello stato dei luoghi è opportuno rimandare sinteticamente alla documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo di cui la documentazione allegata al referto costituisce una selezione mirata.

CONSISTENZA:

il criterio di valutazione è avvenuto a corpo, si riportano comunque le superfici interessate.

Criterio di determinazione della consistenza lorda: *Personalizzato* _

descrizione	consistenza	
Piano Terra abitabile	210	x
Piano Terra portico	27	x
Piano interrato accessori compresa autorimessa	210	x
Giardino piantumato, solarium, camminamenti esterni	100	x
Giardino piantumato, solarium, Giardino esterno (piantumato) circa	944 800	x

NOTA BENE: Le superfici indicate sono state ricavate dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie

ACCESSORI: Piscina esterna interrata (filo prato), sviluppa una superficie lorda di 50 mq.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima a corpo :

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: € 850.000,00

RIEPILOGO VALORE LOTTO:	€ 850.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€.850.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.850.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico "a corpo", considerando comunque i valori riferiti ad immobili con caratteristiche morfologiche, tipologiche e tecnologiche analoghe o simili a quelle dei beni, o del bene, oggetto di stima, rilevati da compravendite avvenute di recente in zona e da informazioni assunte presso gli operatori immobiliari della zona, consultando listini, borsini immobiliari locali e provinciali.

La stima è stata redatta tenendo in debito conto la finalità per cui è stata affidata.

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari) di Como, ufficio del registro di Como, ufficio tecnico del Comune di Carimate, agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della città di Como e Provincia, a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.), Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia, edito dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Provinciali, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nelle ultime versioni pubblicate.

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):

Stima di massima delle spese di regolarizzazione delle difformità
(vedi cap.8.1): **€ 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 841.500,00**

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: **€. 126.225,00**
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: **€. 715.275,00**

Valore arrotondabile a **€ 715.000,00**

Como, 15/03/2024

il tecnico incaricato
Salvatore Versace

NOTA BENE:

Fanno parte integrante del referto gli allegati depositati unitamente al medesimo per via telematica

