



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco MANCINI

CUSTODE:

Dott. Eliseo BANCORA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2023

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](mailto:tecnico@studio-galliani.it)

PEC: [antonio.galliani@ingpec.eu](mailto:antonio.galliani@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**ampio trilocale con solaio** a CANZO Via Alessandro Verza 116/E, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare posta al piano terzo, con accesso pedonale da corte interna. Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e ristrutturato, internamente, nel 1987.

Lo stato di manutenzione è buono per gli interni mentre per l'esterno e le parti comuni sarebbe opportuno un intervento generali di ripristino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 10 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Verza n. 116/E, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda n. 29849 del 05/12/2019 (a variazione del mapp. 3071/705 già scheda n. F01139 del 03/03/2000 e parte dei mapp. 3071/10 e mapp. 3071/11  
Coerenze: enti comuni, unità censita col mappale 3071 sub. 704, proprietà di terzi, salvo altri.  
Insiste su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione n. 4465 del 12.5.2017, fg. 9 (logico) fg. 3 (reale) con mapp. 10 di 890 mq ente urbano.

E' ricompresa anche la comproprietà sugli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 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>€. 76.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 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 07/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 116583/31532 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 a Como ai nn. 24492/4827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120'000,00 € - Importo capitale: 80'000,00 € - Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su beni di cui al presente documento.

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

pignoramento, trascritto il 10/03/2023 a Como ai nn. 3561/2580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 09/02/2023 rep. 276 del Tribunale di Lecco.

Grava su beni di cui al presente documento.

#### 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 complessiva di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 116582/31531 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a Como ai nn. 24491/15454.

Oggetto: appartamento al terzo piano composto da ingresso, tre locali, servizi e accessori censito al Catasto Fabbricati fg. 3 con mapp. 3071/705 – P3 - A/3 - cl. 1 - v. 4,5. Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata Isc. 4366/953 del 04/04/2000 è stata successivamente cancellata con Ann. 23986/4180 del 18/12/2006. --- Si precisa in atto che i venditori dichiarano e gli acquirenti prendono atto che **il giardino adiacente all'immobile** (*modesto reliquato sul retro dell'unità, con accesso dalla camera 2 n.d.r.*) **oggetto di trascrizione, è stato usato sin da tempo del loro acquisto e goduto in maniera pacifica, senza prestare alcuna garanzia ad assumere alcun obbligo** ---

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/03/2000 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 82067/7948 di repertorio, trascritto il 04/04/2000 a Como ai nn. 4365/2790.

Oggetto: appartamento al terzo piano composto da ingresso, tre locali, servizi e accessori censito al Catasto Fabbricati fg.3 con mapp. 3071/705 – P3 - A/3 - cl.1 - v.4,5. Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1696/7**, rilasciata il 18/03/1987.

Concessione edilizia N. **1714/25**, rilasciata il 24/04/1987.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28/10/2018, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 03/10/2018., l'immobile ricade in zona Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità (ex zone B1) - Fascia di rispetto fiume Lambro. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 26 e 32 delle NTA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile ha una finestra in facciata in più rispetto al progetto approvato, ma le finiture esterne sembrano definire una preesistenza della stessa; il divisorio bagno/antibagno ed il camino sono traslati (si vedano gli allegati Foto e Planimetria).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria (escluse eventuali sanzioni amministrative): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nell'appartamento entrambi i vani collegati al soggiorno sono camere, l'altezza interna è pari 2,80 m così come al colmo nel solaio;

- il solaio ha accesso dal vano scala comune e la suddivisione in due parti è, per la maggior parte, realizzata da un muro basso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda a completamento della pratica di regolarizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda: € 500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vetustà degli impianti, sebbene in uso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e certificazione degli impianti esistenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazioni e verifiche impianti: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN CANZO VIA ALESSANDRO VERZA 116/E

**AMPIO TRILOCALE CON SOLAIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ampio trilocale con solaio** a CANZO Via Alessandro Verza 116/E, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare posta al piano terzo, con accesso pedonale da corte interna. Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e ristrutturato, internamente, nel 1987.

Lo stato di manutenzione è buono per gli interni mentre per l'esterno e le parti comuni sarebbe opportuno un intervento generali di ripristino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 10 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Verza n. 116/E, piano: 3,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda n. 29849 del 05/12/2019 (a variazione del mapp. 3071/705 già scheda n. F01139 del 03/03/2000 e parte dei mapp. 3071/10 e mapp. 3071/11

Coerenze: enti comuni, unità censita col mappale 3071 sub. 704, proprietà di terzi, salvo altri. Insiste su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione n. 4465 del 12.5.2017, fg. 9 (logico) fg. 3 (reale) con mapp. 10 di 890 mq ente urbano.

E' ricompresa anche la comproprietà sugli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
biblioteca	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
teatro	al di sopra della media	
centro sportivo	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	ottimo	
ferrovia distante 200 m	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità (altezza interna 2,80 m) è composta da: ingresso e soggiorno con angolo cottura da 23,1 mq, camera 1 da 15,3 mq, camera 2 da 13,1 mq, antibagno da 3,6 mq, bagno da 3,5 mq e dal vano scala comune si accede all'adiacente solaio (altezza max circa 2,80 m / min circa 0,70 cm) da

38,8 mq di cui 28 mq circa con altezza superiore a 1,50 m.

**STRUTTURE** - Strutture verticali: parte in muratura portante, parte in c.a., condizioni buone. - Travi: in c.a., condizioni buone. - Solai: in laterocemento, condizioni buone. - Fondazioni: non ispezionate, condizioni buone, senza cedimenti evidenti. - Tamponamenti esterni: in laterizio, condizioni buone. - Copertura: in legno, condizioni sufficienti. - Manto di copertura: in laterizio, condizioni sufficienti. - Pareti interne: in laterizio/muratura portante, condizioni buone.

**ELEMENTI** - Pavimentazione esterna: ghiaia, condizioni sufficienti. - Rivestimento esterno: intonaco tinteggiato, condizioni quasi sufficienti con necessità di ripristini per ammaloramento da umidità/ponti termici. - Portone d'ingresso: metallo e vetro, condizioni sufficienti; Porta d'ingresso: legno tamburato, condizioni sufficienti; - Infissi esterni: legno e vetro singolo, condizioni sufficienti, da mantenere. - Protezioni infissi esterni: persiane tinteggiate, condizioni sufficienti, da mantenere; inferriate fisse, a disegno semplice, condizioni buone da riverniciare. - Infissi interni: porte in tamburato, una con specchiatura in vetro, condizioni sufficienti. - Pavimentazione interna: piastrelle in bicottura, condizioni buone. - Rivestimento angolo cottura: piastrelle in ceramica, condizioni buone. - Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica, condizioni buone. - Finiture pareti interne: intonaco tinteggiato, condizioni buone). - Finitura plafoni: intonaco tinteggiato, condizioni buone.

**IMPIANTI** - Citofonico assente. Elettrico presente, condizioni sufficienti. - Fognatura collegata al collettore comunale, condizioni sufficienti. - Gas presente, condizioni sufficienti. - Idrico presente, condizioni sufficienti. - Termico presente, con radiatori a parete, idraulico, condizioni sufficienti.

---

**SOLAIO**: pareti e soletta al rustico, orditura in legno e manto di copertura a vista, illuminazione.

#### 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	77,00	x	100 %	=	77,00
Soffitta (H > 1,50 m)	28,00	x	25 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>84,00</b>

#### 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 2022 - Semestre 2 indica per il Comune di Canzo zona Centrale/Territorio edificato, abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato compreso tra 800,00 € e 1'150,00 €/mq. Il Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia indica per il Comune di Canzo, Anno 2022 il valore di mercato per appartamenti nuovi o ristrutturati di 2'150,00 €/mq.

Considerati, dunque, la localizzazione, il contesto, i servizi, la vetustà, le potenzialità e le criticità, lo stato di manutenzione generale e gli interventi necessari, così come descritti nella presente consulenza, si ritiene congruo un valore di 1'000,00 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.000,00 = **84.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Canzo, 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	ampio trilocale con solaio	84,00	0,00	84.000,00	84.000,00
				<b>84.000,00 €</b>	<b>84.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.500,00**

**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: **€. 11.475,00**

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: **€. 25,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

data 06/09/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Antonio GALLIANI