



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Marco Mancini

CUSCODE:

Mello Paola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024



TECNICO INCARICATO:

SALVATORE VERSACE

CF:

con studio a Lipomo (CO) VIA BRIANZA 369

telefono: 347.9396421

email: archvesace@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Abitazione di tipo civile a Caslino D'erba (Co) in Via Armando Diaz n. 14 (erroneamente indicato con il civico 8) , per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, intestata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], situato al piano secondo di piccola palazzina composta da 6 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra più piano sottotetto (piano terra, primo, secondo e sottotetto) costituito da spazio di ingresso/disimpegno, camera, bagno e soggiorno/cucina; il tutto denunciato presso il catasto fabbricati al foglio 12, part. **1566 sub. 5**, categoria A/3, cl. 2, consistenza 2 vani; rendita catastale € 134,28

Come meglio specificato nella relazione ipocatastale allegata del Dottore Marco Sorini o come sinteticamente riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie complessiva dell'unità 1566/5	Circa 43 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.700,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato effettuato il 27 settembre 2024 alla presenza del Custode Giudiziario; l'immobile è risultato libero al momento del sopralluogo; il proprietario Sig. [REDACTED] ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

Lo stato dei luoghi è testimoniato dalla documentazione fotografica acquisita.



Provenienze:**TRA.1556/1346 (13.5.25)**

Atto in data 16.4.25 rep.6322/5245 Notaio Luigi Carpani Fioroni di Caslino D'Erba con il quale:

- in terzo luogo -

_____ vendono a _____
_____ immobili siti in CASLINO D'ERBA e
precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.231/h are 02.80
mapp.242/d are 01.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.300 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.3444/3223 (27.11.26)

Atto in data 11.11.26 rep.6980/5858 Notaio Luigi Carpani Fioroni di Asso con il quale
_____ vende a _____
_____ immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

Terreni distinti al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.231/a are 00.10
mapp.231/n are 00.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.2427/2251 (16.12.44)

Atto in data 26.11.44 rep.7217/5709 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il quale _____
_____ addivengono a divisione.
Vengono assegnati a _____, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in
CASLINO D'ERBA e precisamente:

Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.1566/a are 02.70 - **si conferma che deve essere di mq.290 -**

(poi sostituito con il mapp.1566 precisando che con nota nr.2 del 24.5.84 viene variata la
superficie in mq.170)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere di L.110.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che a _____ viene assegnato il
mapp.1566/b (poi sostituito con il mapp.1668 e poi sostituito con il mapp.1889)



TRA.2535/2225 (19.7.71)

Successione di [REDACTED] denuncia nr.8 vol.136 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.12 con:
mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

TRA.5412/4673 (5.7.74)

Atto in data 8.6.74 rep.19432/4981 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale [REDACTED]

addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED], per quota intera di piena proprietà, immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.4.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8321/5361 (11.6.2009)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 28.7.2006 nr.42 vol.321 U.R. di Torino devoluta per legge a favore di [REDACTED]
Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con:
mapp.1888

TRA.6190/3901 (11.4.2008)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 15.5.2007 nr.39 vol.356 U.R. di Torino devoluta per legge a favore di [REDACTED]
Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

TRA.6854/4370 (18.5.2009)

Atto in data 4.5.2009 rep.17094/12260 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.



TRA.6855/4371 (18.5.2009)

Atto in data 4.5.2009 rep.17094/12260 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale [REDACTED] – separato legalmente – vende ad [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in CASLINO D'ERBA in Via Generale Armando Diaz nr.8 e precisamente:

Appartamento al piano secondo censito al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.73.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Gravami (altre trascr. e iscr. Che saranno cancellate a cura e spese della procedura):

ISC.6856/1320 (18.5.2009) – APERTURA DI CREDITO

Atto in data 4.5.2009 rep.17095/12261 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.302.400,00 di cui €.168.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

ISC.16101/2906 (14.11.2011) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 10.11.2011 rep.7303/5032 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.302.400,00 di cui €.168.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 30 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

ISC.4264/495 (27.3.2012) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 26.3.2012 rep.8027/5520 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.95.400,00 di cui €.53.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

TRA.8216/6460 (30.5.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 14.5.2024 rep.2633 del Tribunale di Como a favore CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA/PARMA e a carico di [REDACTED]
Grava anche su beni di cui alla premessa.



ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

C) Si precisa che in banca dati l'intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con il mapp.1566 è correlato al Catasto Terreni sia con il mapp.1888 (ex mapp.1566 ex mapp.1566/a) che con il terreno mapp.1889 (ex mapp.1668 ex mapp.1566/b).

Quest'ultimo come indicato nella TRA.2427/2251 del 16.12.44 viene assegnato a [REDACTED], quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si presume che sia insistente unicamente sul mapp.1888.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€. 1.300,00
Non vi è amministratore, le spese sono desunte dal consumo individuale (molto variabile poiché il riscaldamento è autonomo e dipende dal consumo individuale) di acqua calda e riscaldamento in base alle informazioni fornite dal debitore esecutato		
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: nessuna		
Spese di gestione insolute alla data della perizia:	non risulta nessuna (informazioni fornite dal debitore esecutato)	nessuna

Si precisa che il riscaldamento è autonomo

l'immobile è risultato libero al momento del sopralluogo; il proprietario Sig. [REDACTED] ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

L'immobile (risalente circa agli anni '60/70), situato in contesto prevalentemente residenziale, si trova al piano secondo di immobile composto da 6 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra più piano sottotetto (piano terra, primo, secondo e sottotetto) ; l'appartamento è costituito da spazio di ingresso, camera, bagno e soggiorno/cucina (ha interna ml 2,93).

Non vi sono posti auto esterni assegnati né vi è ascensore, non vi è impianto di allarme.

Si trova impianto citofonico vocale, il portoncino di ingresso all'immobile è in legno, la porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindata. Le scale interne sono costituite da struttura in



cemento con soglia in granito e ringhiera in ferro; la pavimentazione del corpo scala risale in gran parte all'epoca di costruzione.

Il tetto dell'intero immobile risale all'epoca di costruzione ed è privo di isolamento/coibentazione; le condizioni di tale copertura appaiono alla vista (dallo spazio sottotetto, come si evince dalle foto) in condizioni appena accettabili (ipotizzabile futuro rifacimento, pur non essendo evidenti infiltrazioni d'acqua)

Il pavimento dell'intero appartamento è costituito da piastrelle classiche in ceramica.

I serramenti sono in pvc con doppio vetro, condizioni buone, con persiane in legno (condizioni sufficienti); i termosifoni sono in ghisa e il riscaldamento, come precedentemente specificato, è autonomo. la corrente elettrica è al momento non presente, si consiglia ad ogni modo una revisione globale dell'impianto elettrico da parte di tecnico specializzato al fine di stabilirne il grado di conformità rispetto alla normativa vigente (stesso discorso vale per la caldaia, necessaria classica revisione annuale a norma di legge). L'impianto idrico sanitario è funzionante tuttavia è auspicabile una revisione dello stesso tramite tecnico specializzato.

L'immobile risulta correttamente allacciato alla rete comunale (in seguito a colloquio con tecnico comunale)

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 PRATICHE EDILIZIE: (Vedi Documentazione Edilizia allegata)

Secondo l'Ufficio Tecnico Comunale le pratiche edilizie di riferimento sono le seguenti:

intervento di attività di edilizia libera, n. di prot. 0001962 del 06.06.2009

relativo a intervento di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3, punto a) del DPR 380/2001 e 27 lett. A T-C LR 12/2005 consistente in: adeguamento impianti tecnologici, sostituzione infissi, sostituzione porte di ingresso, rifacimento pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature e verniciature.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – l'immobile rientra classificato in "tessuto urbano consolidato".

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: Vedi i precedenti paragrafi 6.1 e 6.2 .



L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, risulta in parte difforme così come specificato nel capitolo seguente (7.2)

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, risulta lievemente difforme rispetto alla planimetria catastale acquisita e alla tavola grafica allegata alla pratica comunale edilizia. Nel dettaglio la porta di ingresso alla camera risulta traslata verso l'ingresso di circa 90 cm, lo spazio antibagno inoltre è stato unito al servizio igienico (demolizione di porta e tavolato) recuperando spazio per lo stesso (in base alla normativa di igiene tuttavia risulta comunque conforme in quanto tale spazio antibagno è "svolto" dallo spazio disimpegno antistante).

BENI IN COMUNE DI CASLINO D'ERBA
VIA A. DIAZ 14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona centrale (il comune e la farmacia si trovano a circa 100 metri di distanza), in area prettamente residenziale. Il traffico nella zona è locale (molto contenuto) ed i parcheggi sono scarsi (tuttavia sono più che sufficienti nella piazza antistante il comune). Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
campo da calcio
centro commerciale/terziario
farmacia
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km
autobus distante 1 km
autostrada distante 20 km
ferrovia distante 5 km



DESCRIZIONE DELL'AGITALE

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nel paragrafo 5 (altre informazioni per l'acquirente).

Sinteticamente si può affermare che, per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono, in generale, in condizioni discrete. L'unità immobiliare, risalente come l'intero complesso condominiale agli anni '60/70, presenta caratteristiche tipologiche e finiture specifiche di quel periodo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione : *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del comune di Cadorago, agenzie operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate

DICHIAZIONE 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 degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 42.000,00



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

€. 6.300,00

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Nessuna (vedi cap. 5)**

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 degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€. 35.700,00**NOTA BENE:**

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

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 35.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Abitazione di tipo civile a Caslino D'erba (Co) in Via Armando Diaz n. 14 (erroneamente indicato con il civico 8) , per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, intestata al Sig. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, si trova al piano secondo di immobile composto da 6 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra più piano sottotetto (piano terra, primo, secondo e sottotetto) , costituito da spazio di ingresso/disimpegno, due camere, bagno e cucina; il tutto denunciato presso il catasto fabbricati al foglio 12, part. **1566 sub. 703**, categoria A/3, cl. 2, consistenza 3,5 vani; rendita catastale € 234,99.

Annesso a tale particella vi è lo spazio ripostiglio/soffitta identificato con il mappale **1566 sub. 11**, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 50,20.

Come meglio specificato nella relazione ipocatastale allegata del Dottore Marco Sorini o come sinteticamente riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie complessiva dell'unità mapp.1566/703	Circa 60 m²
Superficie complessiva della soffitta mapp. 1566/11	Circa 10 mq

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.300,00
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato effettuato il 27 settembre 2024 alla presenza del Custode Giudiziario; l'immobile è risultato libero al momento del sopralluogo; il proprietario Sig. ■■■■■ ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

Lo stato dei luoghi è testimoniato dalla documentazione fotografica acquisita.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione ipocatastale allegata e alle Verifiche ipotecarie eseguite dal Dottore Marco Sorini .

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

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **LECCO** – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **LECCO** e Servizi Catastali di **COMO**, riguardante immobili siti in **CASLINO D'ERBA** in Via Generale Armando Diaz nr.8 – insistente su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7988 del 20.10.2017, fg.9 (logico) fg.12 (reale) con mapp.1888 di mq.290 ente urbano (ex mapp.1566 ex mapp.1566/a che comprende mapp.231/h + mapp.242/d + mapp.231/a + mapp.231/n) - e precisamente:

Appartamento al piano secondo denunciato presso UTE con la scheda nr.84535 del 23.6.2011 (a variazione dei mapp.1566/6 e mapp.1566/7 entrambe già scheda nr.62 del 28.12.39 e nr.63 del 28.12.39) e censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con:

mapp.1566/703 – P2 - A/3 - cl.2 - v.3,5 - €.234,99

Porzione di sottotetto al terzo piano denunciata presso UTE con la scheda nr.5/3 del 19.2.74 e censita al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con:

mapp.1566/11 – P3 - C/2 - cl.2 – mq.18 - €.50,20

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **30.10.2024** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA (ricerca effettuata da Dott. Sorini):



4.2.1 Provenienza e Iscrizioni/Trascrizioni:**Attuale proprietario:**

[REDACTED]

QUOTA IN PROPRIETA': 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**Provenienze:****TRA.1556/1346 (13.5.25)**

Atto in data 16.4.25 rep.6322/5245 Notaio Luigi Carpani Fioroni di Caslino D'Erba con il quale:

- in terzo luogo -

[REDACTED] vendono a [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in CASLINO D'ERBA e
precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.231/h are 02.80

mapp.242/d are 01.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.300 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.3444/3223 (27.11.26)

Atto in data 11.11.26 rep.6980/5858 Notaio Luigi Carpani Fioroni di Asso con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED]

[REDACTED] immobili siti in CASLINO D'ERBA e
precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.231/a are 00.10

mapp.231/n are 00.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.2427/2251 (16.12.44)

Atto in data 26.11.44 rep.7217/5709 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il quale [REDACTED]
[REDACTED] addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED], per quota intera di piena proprietà, immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con:



mapp.1566/a are 02.70 – si conferma che deve essere di mq.290 -

(poi sostituito con il mapp.1566 precisando che con nota nr.2 del 24.5.84 viene variata la superficie in mq.170)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere di L.110.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che a [REDACTED] viene assegnato il mapp.1566/b (poi sostituito con il mapp.1668 e poi sostituito con il mapp.1889)

TRA.2535/2225 (19.7.71)

Successione di [REDACTED] – si conferma - (29.1.1888,m.27.1.71)
denuncia nr.8 vol.136 U.R. di Erba devoluta

per legge a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2
mapp.1566/6 – P2 - A/3 - cl.2 - v.1
mapp.1566/7 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

TRA.5412/4673 (5.7.74)

Atto in data 8.6.74 rep.19432/4981 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale [REDACTED]
[REDACTED] addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED], per quota intera di piena proprietà, immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/5 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2
mapp.1566/6 – P2 - A/3 - cl.2 - v.1
mapp.1566/7 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.5/3 del 19.2.74

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.4.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8321/5361 (11.6.2009)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 28.7.2006
nr.42 vol.321 U.R. di Torino devoluta per legge a favore di [REDACTED]

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:



.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con:

mapp.1888

TRA.6190/3901 (11.4.2008)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 15.5.2007 nr.39 vol.356 U.R. di Torino devoluta per legge a favore di [REDACTED]
Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in CASLINO D'ERBA e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/6 – P2 - A/3 - cl.2 - v.1
mapp.1566/7 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2
mapp.1566/11 – P3 - C/2 - cl.2 – mq.18

TRA.6854/4370 (18.5.2009)

Atto in data 4.5.2009 rep.17094/12260 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente anche a tutti gli immobili di cui alla premessa.

TRA.6855/4371 (18.5.2009)

Atto in data 4.5.2009 rep.17094/12260 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale [REDACTED] – separato legalmente – vende ad [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in CASLINO D'ERBA in Via Generale Armando Diaz nr.8 e precisamente:

Porzione di fabbricato al secondo piano con annessa soffitta; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.1566/6 – P2 - A/3 - cl.2 - v.1
mapp.1566/7 – P2 - A/3 - cl.2 - v.2
mapp.1566/11 – P3 - C/2 - cl.2 – mq.18

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.73.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Gravami (altre trascr. e iscr. Che saranno cancellate a cura e spese della procedura):

ISC.6856/1320 (18.5.2009) – APERTURA DI CREDITO

Atto in data 4.5.2009 rep.17095/12261 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.302.400,00 di cui €.168.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 2 anni)
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.



ISC.16101/2906 (14.11.2011) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 10.11.2011 rep.7303/5032 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.302.400,00 di cui €.168.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 30 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.4264/495 (27.3.2012) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 26.3.2012 rep.8027/5520 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SC/SONDRIO e a carico di [REDACTED] per €.95.400,00 di cui €.53.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.8216/6460 (30.5.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 14.5.2024 rep.2633 del Tribunale di Como a favore CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA/PARMA e a carico di [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

C) Si precisa che in banca dati l'intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con il mapp.1566 è correlato al Catasto Terreni sia con il mapp.1888 (ex mapp.1566 ex mapp.1566/a) che con il terreno mapp.1889 (ex mapp.1668 ex mapp.1566/b). Quest'ultimo come indicato nella TRA.2427/2251 del 16.12.44 viene assegnato a [REDACTED], quindi l'unità immobiliare oggetto della presente relazione si presume che sia insistente unicamente sul mapp.1888.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€. 1.500,00
Non vi è amministratore, le spese sono desunte dal consumo individuale (molto variabile poiché il riscaldamento è autonomo e dipende dal consumo individuale) di acqua calda e riscaldamento in base alle informazioni fornite dal debitore esecutato		
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	nessuna	
Spese di gestione insolute alla data della perizia:	non risulta	nessuna
nessuna (informazioni fornite dal debitore esecutato)		

Si precisa che il riscaldamento è autonomo

l'immobile è risultato libero al momento del sopralluogo; il proprietario Sig. [REDACTED] ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

L'immobile (risalente circa agli anni '60/70), situato in contesto prevalentemente residenziale, si trova al piano secondo di immobile composto da 6 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra più piano sottotetto (piano terra, primo, secondo e sottotetto) ; l'appartamento è costituito da spazio di ingresso/disimpegno, due camere, bagno e cucina (h interna ml 2.89).

Non vi sono posti auto esterni assegnati né vi è ascensore, non vi è impianto di allarme.

Si trova impianto citofonico vocale, il portoncino di ingresso all'immobile è in legno, la porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindata. Le scale interne sono costituite da struttura in cemento con soglia in granito e ringhiera in ferro; la pavimentazione del corpo scala risale in gran parte all'epoca di costruzione.

Il tetto dell'intero immobile risale all'epoca di costruzione ed è privo di isolamento/coibentazione; le condizioni di tale copertura appaiono alla vista (dallo spazio sottotetto, come si evince dalle foto) in condizioni appena accettabili (ipotizzabile futuro rifacimento, pur non essendo evidenti infiltrazioni d'acqua)

Il pavimento dell'intero appartamento è costituito da piastrelle classiche in ceramica.

Nello spazio disimpegno è stato realizzato un ribassamento in cartongesso (circa mq 1,75) che porta l'altezza di tale spazio a ml 2.20.

I serramenti sono in pvc con doppio vetro, condizioni buone, con persiane in ferro (condizioni buone); i termosifoni sono in ghisa e il riscaldamento, come precedentemente specificato, è autonomo . la corrente elettrica è al momento non presente, si consiglia ad



ogni modo una revisione globale dell'impianto elettrico da parte di tecnico specializzato al fine di stabilirne il grado di conformità rispetto alla normativa vigente (stesso discorso vale per la caldaia, necessaria classica revisione annuale a norma di legge). L'impianto idrico sanitario è funzionante tuttavia è auspicabile una revisione dello stesso tramite tecnico specializzato.

Per quanto riguarda lo spazio ripostiglio sottotetto non è stato possibile misurare i mq effettivi in quanto tale spazio è risultato inaccessibile per deposito materiali vari; nello spazio sottotetto è assente la corrente elettrica e non vi è porta a delimitazione di tale spazio.; l'altezza al colmo è di ml 2,96.

L'immobile risulta correttamente allacciato alla rete comunale (in seguito a colloquio con tecnico comunale)

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 PRATICHE EDILIZIE: (Vedi Documentazione Edilizia allegata)

Secondo l'Ufficio Tecnico Comunale le pratiche edilizie di riferimento sono le seguenti:

intervento di attività di edilizia libera, n. di prot. 0001962 del 06.06.2009 relativo a intervento di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3, punto a) del DPR 380/2001 e 27 lett. A T-C LR 12/2005 consistente in: adeguamento impianti tecnologici, sostituzione infissi, sostituzione porte di ingresso, rifacimento pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature e verniciature.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – l'immobile rientra classificato in "tessuto urbano consolidato".

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: Vedi i precedenti paragrafi 6.1 e 6.2 .

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, risulta in parte difforme così come specificato nel capitolo seguente (7.2)



7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:.

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, risulta lievemente difforme rispetto alla planimetria catastale acquisita e alla tavola grafica depositata nella pratica edilizia. Nel dettaglio nella camera confinante con la cucina è stato modificato l'ingresso creando un piccolo disimpegno (in cartongesso, lato ml 1.30 x 1.93).

BENI IN COMUNE DI CASLINO D'ERBA
VIA A. DIAZ 14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona centrale (il comune e la farmacia si trovano a circa 100 metri di distanza), in area prettamente residenziale. Il traffico nella zona è locale (molto contenuto) ed i parcheggi sono scarsi (tuttavia sono più che sufficienti nella piazza antistante il comune). Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
campo da calcio
centro commerciale/terziario
farmacia
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km
autobus distante 1 km
autostrada distante 20 km
ferrovia distante 5 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nel paragrafo 5 (altre informazioni per l'acquirente).



Sinteticamente si può affermare che, per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono, in generale, in condizioni discrete. L'unità immobiliare, risalente come l'intero complesso condominiale agli anni '60/70, presenta caratteristiche tipologiche e finiture specifiche di quel periodo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione : *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del comune di Cadorago, agenzie operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI

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 degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 58.000,00

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 € 8.700,00



forfetario di eventuali

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Nessuna (vedi cap. 5)

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 degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 49.300,00**NOTA BENE:**

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

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.300,00

Como, 22 Ottobre 2024

Il Consulente Tecnico Incaricato
Architetto Salvatore Versace