

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a VALBRONA (frazione Visino) in Via Carlo de Herra 23, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Villa singola con annesso giardino di proprietà, sottotetto non abitabile e terreno boscato contiguo alla proprietà. La villa si articola su quattro livelli, collegati da scala interna. risulta in posizione elevata. E' in posizione elevata rispetto alla strada di accesso e alle altre costruzioni. Il giardino è in pendio ed è presente una stradina carrabile che collega l'accesso da via de Herra al fabbricato, più alcune scalette pedonali. Al piano terra-seminterrato si trovano i locali accessori e tecnici, al piano 1° è situata la zona giorno, al piano 2° la zona notte, infine al piano terzo vi è lo spazio di sottotetto accessibile dalla scala interna, ma non abitabile, utilizzabile come sgombero. L'intero immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di:

piano terra: 2,82 mt - piano 1°: 3,25 mt - piano 2°: 3,14 mt - piano 3°: media di 1,36 mt.

Identificazione catastale:

Comune di Valbrona

- CATASTO FABBRICATI foglio 4, **mappale 287**, sezione urbana VIS, scheda del 19.06.1956, categoria A/8, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.545,50 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo de Herra, 23 - Valbrona, piano: T, 1, 2, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da variazione del 14.10.2018 pratica n.CO0112917 in atti dal 29.10.2018 aggiornamento planimetrico (n.36882.1/2018).
Coerenze: in linea di contorno, da nord, in senso orario: mapp.331, mapp.286, mapp.281, mapp.280, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.
- CATASTO TERRENI foglio 9, **mappale 287**, sezione VISINO, qualita/classe: ente urbano, superficie 960 mq, derivante da variazione del 25.07.2016 pratica n.CO0088274 in atti dal 25.07.2016 bonifica identificativo catastale (n.6094.1/2016)
Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.331, mapp.286, mapp.281, mapp.280, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.
- CATASTO TERRENI foglio 9, **mappale 281**, sezione VISINO, qualita/classe: seminativo - 3, superficie 600 mq, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.287, mapp.286, mapp.282, via Carlo de Herra, strada comunale. Salvo errori e come in fatto.

Immobile del 1947.

A.1

appezzamento di terreno a bosco.

Identificazione catastale:

Comune di Valbrona

- CATASTO TERRENI foglio 9, **mappale 331**, sezione VISINO, qualita/classe: prato - 2, superficie 870 mq, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 4,27 €, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984.
Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.288, mapp.286, mapp.287, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	385,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 322.942,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.500,70
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da:

- [REDACTED] DEBITORE;
- [REDACTED] MOGLIE DEL DEBITORE;
- [REDACTED] DEBITRICE.

La situazione corrisponde a quanto indicato sugli allegati certificati storici di residenza.

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:

ISCRIZIONE nn. 1723/328 del 26.01.2006 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta per euro 660.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Genova.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE nn. 5702/4216 del 02.05.2018 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 27.03.2018 cron. 1797, trascritto a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano.

TRASCRIZIONE nn. 18109/13036 del 10.11.2022 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 13.10.2022 cron. 4546, trascritto a favore di Prisma S.p.v. S.r.l. con sede in Roma.

TRASCRIZIONE nn. 7497/5900 del 20.05.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 30.04.2024 cron. 2313, trascritto a favore di Prisma S.p.v. S.r.l. con sede in Roma.

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:

-il compendio immobiliare in oggetto si intende venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti usi, diritti, azioni, ragioni, obblighi e limitazioni; al comparto immobiliare pignorato compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni al fabbricato, da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del codice civile;

-gli allegati della perizia ne sono parte integrante;

-l'immobile non fa parte di un condominio;

-per i vincoli urbanistici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██
██

ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

breve storia ventennale:

al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva a **Casa di Riposo Giuseppina Prina** con sede in Erba, proprietaria in forza di un atto di donazione accettata in data 05.08.2003 n. 185349/29487 di rep. a rogito dott. Pier Luigi Donegana notaio in Oggiono, trascritto a Lecco in data 08.08.2003 ai nn. 13471/9036.

Con atto in data 17.01.2006 n. 15799/11972 di rep. in autentica dott. Nicola Grimaldi notaio in Milano, trascritto a Lecco in data 26.01.2006 ai nn. 1722/1141, la proprietà oggetto di procedura è stata acquistata per 1/2 ciascuno da [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA DEL 19.09.1947

per la costruzione di una casa di civile abitazione, richiesto dal signor NAVA Aldo il 15.09.47 e rilasciato dal Comune di Valbrona, nella persona del Sindaco, il 19.09.1947

ABITABILITA'

richiesta dal signor NAVA Aldo il 03.03.1956 e rilasciata dal Comune di Valbrona, nella persona del Sindaco, il 05.03.1956

PRATICA 11/2006 del 23.02.2006

D.I.A. per modifiche interne e rifacimento impianti tecnologici, presentata dal signor [REDACTED] il 23.02.2006 prot.928; certificato finale presentato il 21.11.2006 prot.5191

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibere DCC n. 28 del 31.10.2008 e n. 29 del 08.11.2008, l'immobile ricade in zona:

mappali 281 e 287: VILLE E PARCHI (art.5-b NTA PR);

mappale 331: AMBITO BOSCHIVO (art.6-c NTA PR).

Il tutto come meglio risultante dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e dalle allegare Norme Tecniche di Attuazione.

Si segnala che l'immobile ricade in vincolo paesaggistico apposto con D.M. del 1974.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento: DPR 380/01):

diversa distribuzione interna, modifiche di alcune finestre, mancata rappresentazione dello spazio di sottotetto, realizzazione al p.2° di balcone a sbalzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

PdC in sanatoria, previa presentazione e ottenimento di autorizzazione paesaggistica postuma (con difformità realizzate prima del 1974) o di autorizzazione di compatibilità paesaggistica (con difformità realizzate dopo il 1974)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni comunali + diritti di segreteria + oneri tecnico incaricato: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

CRITICITÀ: ALTA

sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento DPR 380/01):

locale ripostiglio al piano terra in aderenza al prospetto ovest del fabbricato; locale ripostiglio al piano 1° in aderenza al lato nord del fabbricato; sopraelevazione di muri e copertura del vano scala al piano 3°

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Non potendo stabilire quando le opere siano state realizzate, si assume il dato peggiore, ovvero dopo il 1974, pertanto esse non risultano sanabili.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

sono state rilevate le seguenti difformità:

A) mancata rappresentazione grafica del terzo piano (sottotetto), diversa distribuzione interna, diverso posizionamento di alcune finestre, mancata realizzazione di un balcone e diversa sagoma di un altro, lieve differenza di conformazione del bow-window

B) difformità tra la sagoma reale dell'edificio e quella in mappa (edificio inserito d'ufficio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

A) DOCFA Variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

B) ISTANZA da presentare all'ufficio catastale corredata di apposito elaborato grafico

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze e spese tecnico incaricato + diritti catastali : €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un paio di mesi circa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALBRONA VIA CARLO DE HERRA 23, FRAZIONE VISINO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VALBRONA (frazione Visino) in Via Carlo de Herra 23, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Villa singola con annesso giardino di proprietà, sottotetto non abitabile e terreno boscato contiguo alla proprietà. La villa si articola su quattro livelli, collegati da scala interna. risulta in posizione elevata. E' in posizione elevata rispetto alla strada di accesso e alle altre costruzioni. Il giardino è in pendio ed è presente una stradina carrabile che collega l'accesso da via de Herra al fabbricato, più alcune scalette pedonali. Al piano terra-seminterrato si trovano i locali accessori e tecnici, al piano 1° è situata la zona giorno, al piano 2° la zona notte, infine al piano terzo vi è lo spazio di sottotetto accessibile dalla scala interna, ma non abitabile, utilizzabile come sgombero. L'intero immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di:

piano terra: 2,82 mt - piano 1°: 3,25 mt - piano 2°: 3,14 mt - piano 3°: media di 1,36 mt.

Identificazione catastale:

Comune di Valbrona

- **CATASTO FABBRICATI** foglio 4, **mappale 287**, sezione urbana VIS, scheda del 19.06.1956, categoria A/8, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.545,50 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo de Herra, 23 - Valbrona, piano: T, 1, 2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da variazione del 14.10.2018 pratica n.CO0112917 in atti dal 29.10.2018 aggiornamento planimetrico (n.36882.1/2018).
Coerenze: in linea di contorno, da nord, in senso orario: mapp.331, mapp.286, mapp.281, mapp.280, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.
- **CATASTO TERRENI** foglio 9, **mappale 287**, sezione VISINO, qualita/classe: ente urbano, superficie 960 mq, derivante da variazione del 25.07.2016 pratica n.CO0088274 in atti dal 25.07.2016 bonifica identificativo catastale (n.6094.1/2016)
Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.331, mapp.286, mapp.281, mapp.280, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.
- **CATASTO TERRENI** foglio 9, **mappale 281**, sezione VISINO, qualita/classe: seminativo - 3, superficie 600 mq, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.287, mapp.286, mapp.282, via Carlo de Herra, strada comunale. Salvo errori e come in fatto.

Immobile del 1947.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, all'interno di un'area residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Asso e Canzo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti (in un raggio di 150 mt). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Attrazioni storico paesaggistiche: il paese è diviso in quattro frazioni (Candalino, Maisano, Osigo e Visino), le quali si trovano in un'ampia vallata, ricca di pendii, di boschi e di acque.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt circa

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro

molto scarso

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno . no vetrocamera, ma vetro semplice

molto scarso

infissi interni: singola anta a battente realizzati in legno tamburato e vetro

scarso

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

molto scarso

pavimentazione interna: realizzata in marmette

mediocre

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

scarso

protezioni infissi esterni: avvolgibili manuali realizzate in legno . parte sostituiti in pvc, buone condizioni

molto scarso

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in legna i diffusori sono in radiatori conformità: non conforme

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme

mediocre

gas: con con alimentazione a con bombole conformità: non conforme

mediocre

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

scarso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA locali accessori	91,00	x	40 %	=	36,40
PIANO 1° residenziale	135,00	x	100 %	=	135,00
PIANO 2° residenziale	127,61	x	100 %	=	127,61

PIANO 3° sgombero	127,61	x	25 %	=	31,90
PORTICO	44,00	x	50 %	=	22,00
BALCONI	12,34	x	33 %	=	4,07
GIARDINO (verde+stradina+camminamenti) su base catastale	1.425,00	x	2 %	=	28,50
Totale:	1.962,56				385,48

ACCESSORI:**appezzamento di terreno a bosco.**

Identificazione catastale:

Comune di Valbrona

- CATASTO TERRENI foglio 9, **mappale 331**, sezione VISINO, qualita/classe: prato - 2, superficie 870 mq, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 4,27 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni + [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984.

Coerenze: in linea di contorno, da nord: mapp.288, mapp.286, mapp.287, mapp.289. Salvo errori e come in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
trattasi di appezzamento di terreno boscato, contiguo alla proprietà, non recintato, di forma trapezoidale, in pendio. Su base catastale	870,00	x	0,35 %	=	3,05
Totale:	870,00				3,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione analitica in base ai prezzi unitari di mercato correnti in zona per immobili aventi analoghe caratteristiche, applicati alle superfici lorde commerciali ragguagliate, con verifica sui prezzi di mercato della zona desunti dalle fonti di informazione già specificate. La stima, oltre a quanto sin qui descritto, considera:

le dotazioni del fabbricato e della proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero fabbricato; lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia e destinazioni dei locali, la classe progettuale e la tecnica costruttiva, l'ubicazione, la conformità o la non conformità alla normativa vigente degli impianti tecnologici, le previsioni urbanistiche, la conformità urbanistico-edilizia-catastale. Il prezzo considera la condizione di immobile con abusi non sanabili (da demolire con ripristino dei luoghi) e la loro entità; nel computo della superficie commerciale, le superfici abusive da demolire non sono state computate.

Considera inoltre per il contesto di ubicazione del bene, il grado di urbanizzazione primario e secondario, la dotazione di parcheggi pubblici e di verde, le reti di trasporto.

La superficie lorda dell'immobile è calcolata includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dei muri che lo separano da altri immobili con esso confinanti. Sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altre, si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. La superficie così ottenuta è ragguagliata moltiplicandola per i coefficienti di differenziazione.

Per le difformità edilizie da regolarizzare: l'operata riduzione forfettaria del 15% comprende anche eventuali differenze monetarie degli oneri dovuti tra stima e reale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	385,48	x	1.000,00	=	385.480,00
Valore superficie accessori:	3,04	x	1.000,00	=	3.040,00
					388.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 388.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 388.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valbrona, agenzie: Como e provincia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, OMI, ultimi dati disponibili, ed inoltre: Borsino Immobiliare della città di Como e provincia, edito dalla FIMAA, ultima edizione disponibile

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	villa singola	385,48	3,04	388.520,00	388.520,00
				388.520,00 €	388.520,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 58.278,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 322.942,00

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:	€. 48.441,30
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:	€. 274.500,70

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Stefano Ferrario