

**Tribunale ordinario di COMO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**N. Gen Rep. 89/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**...omissis..**

rappresentata dall'Avv. Antonio Galasso

CONTRO / DEBITORE:

**...omissis..**

rappresentato dal Dott. Giovanni Casartelli in qualità di  
...omissis..

**Giudice: DOTT. MARCO MANCINI**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tecnico incaricato : geom. Walter Tortelli

Iscritto all'Albo dei geometri e geometri Laureati della provincia di Como al n. 2452

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del giudice del Tribunale di Como al n. 1593

C.F.: TRT WTR 75H27 C933H P.IVA: 02596360137

Con studio tecnico in comune di Lurago d'Erba (CO) via don Gnocchi n. 17

cell. : 3475652461 fax : 031617133

e-mail: waltertortelli.geo@libero.it pec: walter.tortelli@geopec.it

**Beni in comune di San Fermo della Battaglia (CO)  
Loc. Cavallasca (CO) via San Fermo n° 73  
Lotto 001 (unico)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 2° e 3°, con area esterna di pertinenza al piano terra, sito in via San Fermo n. 73 (catastalmente n. 31) a San Fermo della Battaglia – Loc. Cavallasca (CO).

I beni oggetto di stima sono un appartamento all'interno di un edificio condominiale, realizzato prima del 1 settembre 1967 e ristrutturato nei primi anni Novanta.

**L'appartamento, posto al piano 2° e 3°** con area esterna di pertinenza al piano terra, è così costituito:

- Piano terra: piccola area esterna adibita presumibilmente a posto auto di circa mq 9,50. Nelle pratiche edilizie e catastali viene indicata come area di proprietà e non posto auto esterno scoperto. Accesso da cancello comune su via Alessandro Volta.
- Piano Secondo: due locali più servizio: più precisamente un soggiorno, una cucina, un bagno, un ingresso e una scala interna a collegamento del piano superiore. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 74,30, con altezza interna di mt 2,70 sotto assito e circa mt 2,57 sotto trave, giardino di proprietà recintato della superficie calpestabile di circa mq. 180,00 e terrazzo con ripostiglio/C.T. della superficie di circa mq. 17,80.
- Piano terzo: due locali adibiti a ripostiglio più servizio: più precisamente un ripostiglio (adibito in maniera non corretta a camera), un locale adibito a guardaroba, un bagno di servizio e una scala interna a collegamento del piano inferiore. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 73,20, con altezza interna media di circa mt 2,10.

L'accesso all'immobile è possibile da passaggio pedonale prima attraverso cortile comune e poi passando da vano scala comune condominiale.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Como come segue:

Comune di San Fermo della Battaglia, Sezione B Cavallasca, foglio 4, mappale 97, sub. 10 via San Fermo n. 31 - piano 2 e 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 171 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte<sup>\*\*</sup>: 151 m<sup>2</sup>,

<sup>\*\*</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

– rendita catastale: 418,33 € - come risulta graficamente rappresentata nella planimetria

*...omissis... contro ...omissis..*

catastale unita alla denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 24/10/1991 e registrata al n. 17 di protocollo. Mappali Terreni correlati: particella 97.

Il sopra citato immobile risulta identificati al Catasto Terreni della provincia di Como come porzione di fabbricato condominiale con area annessa così distinto:

Comune di San Fermo della Battaglia, Sezione B Cavallasca, foglio 9, mappale 97, qualità Ente Urbano, superficie nominale 1330 m<sup>2</sup>.

Coerenze del lotto (in contorno da nord in senso orario):

*\* in corpo dell'appartamento e del giardino al piano secondo: area al mappale 97 sub. 15, giardino al mappale 97 sub. 12, mappale 878, affaccio su giardino al mappale 97 sub. 8, affaccio su via San Fermo, unità al mappale 97 sub. 11, scala comune ed ancora unità al mappale 97 sub. 11;*

*\* dei locali al piano terzo: affaccio su giardino di queste ragioni, affaccio su giardino di proprietà di terzi, affaccio su via per San Fermo e proprietà di terzi;*

*\* dell'area al piano terra: corte comune, corte al mappale 97 sub. 6, ancora corte comune ed area di cui al mappale 97 sub. 11.*

Per superficie lorda commerciale si intende comprensiva delle murature (fino ad uno spessore massimo di cm 50), ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Le unità immobiliari sopra citata risultano intestate a :

- *...omissis...*

- *...omissis...*

Come disposto dall' Ill.mo sig. giudice dott. Marco Mancini, si indica nella presente perizia l'attuale sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540, co. 2 c.c. acquistato dal coniuge del de cuius e della sua inopponibilità al creditore ipotecario ai sensi degli artt. artt. 2812 e 756 c.c..

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è situato in una zona centrale della località Cavallasca in un contesto misto residenziale e commerciale, a pochi minuti in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi e accesso all'autostrada.

...omissis... contro ...omissis..

I beni oggetto di stima sono un appartamento all'interno di un edificio condominiale, realizzato prima del 1 settembre 1967 e ristrutturato nei primi anni Novanta.

*“Cavallasca è una frazione di 2971 (31/12/2010) abitanti del comune di San Fermo della Battaglia in provincia di Como, in Lombardia. Si trova ad un'altitudine di 400 mt s.l.m.; ha una superficie di 2,69 km<sup>2</sup>, zona Cl. Sismica zona 4 sismicità molto bassa e zona Cl. Climatica zona E, 2638 GG.*

*Cavallasca sorge nel mezzo di un sistema collinare tra Como e Varese, a una quota che oscilla attorno ai 400 m d'altezza rispetto al livello del mare e che ha il suo picco nei 614 m della vetta del Monte Sasso, situato sul confine italo-svizzero. I rilievi su cui sorge il paese risultano essere gli ultimi verso la vallata del Po. Sul territorio sono note due sorgenti. La prima di esse nasce all'Ocellera ed è ricca di calcare contenente ferro e magnesio. La seconda, situata in località Colombirolino sul pendio meridionale del Monte Sasso, dà origine al fiume Seveso che da piccolo ruscello si trasforma, a poca distanza dalla chiesa parrocchiale, in un torrente che attraversa la strada provinciale e tutto il paese. Da Cavallasca, il Seveso prosegue poi in direzione sud-est verso il nuovo Ospedale Sant'Anna, per poi dirigersi verso la Brianza ove diventa un vero e proprio fiume che, nella zona nord di Milano, confluisce nel Naviglio della Martesana. Il Comune di Cavallasca, appartenente al comprensorio territoriale dell'Olgiatese, è geograficamente collocato in posizione baricentrica rispetto soprattutto ai due comuni più importanti: Como ed Olgiate Comasco. Questa posizione determina un'indifferenza da parte dell'utenza verso i servizi generali offerti dai due comuni con una predominanza di scelta per quelli verso il Capoluogo. Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza. Nessuna delle funzioni riconducibili a queste strutture è presente nel comune di Cavallasca, ad eccezione del servizio di polizia locale che è ospitato nel palazzo municipale. I servizi più utili quali il pronto soccorso ed i carabinieri sono garantiti al di fuori del territorio comunale: servizio di Pronto Soccorso è quello dell'Ospedale Sant'Anna nel territorio di San Fermo della Battaglia; il servizio dei Vigili del Fuoco ha sede a Como; la sede dei Carabinieri è localizzata nel comune di Faloppio; la Polizia di Stato ha sede nel comune di Como; la Guardia di Finanza sul territorio comunale è presente un presidio in via Monte Sasso, ma è oggi dismesso, la sede più vicina si trova nel Comune di Como; la Guardia Forestale ha sede a Como. Le strutture di aggregazione e partecipazione (interesse comune) : Mercato comunale all'aperto viene tenuto settimanalmente presso via Henry Dunant.; Centro civico: la funzione è svolta all'interno del complesso di villa Imbonati; Centro anziani non è presente sul territorio comunale; Sede di associazioni e consorzi, sono ospitate all'interno del complesso di Villa Imbonati e sono le seguenti: Protezione Civile, Gruppo Alpini, Gruppo Sportivo, Associazione "Meno Giovani", Consorzio Parco Regionale Spina Verde. Spazi polivalenti sono quelli ospitati nella struttura municipale.*

*Le strutture per l'istruzione sono: Scuola d'infanzia, Scuola Primaria "Karol Wojtyla".*

*Le strutture per la cultura sono una Biblioteca.*

*Le strutture per lo spettacolo sono: Teatro all'aperto*

*Le strutture sanitarie e assistenziali sono: N. 3 ambulatori medici; Farmacia; casa di riposo suore;*

*Interesse comune: Municipio uffici comunali polizia municipale distretto ATS; Ufficio postale;*

...omissis... contro ...omissis..

*Vigili urbani; Lavatoi comunali; Palestra e campo sportivo;*

*Parcheggi Pubblici e Parcheggi Privati suddivisi in funzione delle diverse funzioni insediate: i parcheggi sono presenti in modo diffuso sull'intero territorio comunale.*

*Attrezzature Religiose e Cimiteri: Chiesa di San Michele e oratorio parrocchiale; Chiesa di San Rocco e chiesetta dei Pittori; Camposanto.*

*Le strutture per aggregazione e partecipazione sono: N. 5 sedi di associazioni e consorzi.*

*Verde: Parco Pubblico e parco giochi.*

*Impianti tecnologici: Metanodotto; Pozzi; Centro di raccolta differenziata; Sorgenti; Vasconi d'acqua”*

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla ...omissis... con diritto di abitazione spettante sulla casa coniugale al coniuge superstite. Da documentazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di San Fermo della Battaglia risulta residente presso l'abitazione oggetto di perizia la ...omissis... . Da ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate (prima per posta ordinaria agli uffici di Cantù e in un secondo momento via filo agli uffici di Como) e da dichiarazione della ...omissis... , non si sono riscontrati contratti di locazione o preliminari di vendita sull'immobile.

### **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 e spese della procedura**

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura Studio Angelo Piazzoli s.n.c. alla data del 09/05/2024:

4.2.1. Iscrizioni:

*“ ISCRIZIONE nn. 9360/1543 dell' 11.04.2018 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per ...omissis.... ”*

4.2.2. Pignoramenti:

*“TRASCRIZIONE nn. 7444/5709 del 18.03.2024 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 12.03.2024 cron. n. 1364, trascritto a favore di ...omissis...”*

...omissis... contro ...omissis..

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità edilizia : **Nessuna difformità a condizione di ottemperare a quanto di seguito descritto.**

Dal sopralluogo effettuato si precisa che:

- il locale adibito a camera al piano terzo deve essere riportato a destinazione d'uso ripostiglio con la rimozione di letto e comodino.
- da normativa i locali ad uso ripostiglio/accessori, non possono essere riscaldati.
- le leggere discordanze riscontrate a giudizio dello scrivente rientrano nelle tolleranze costruttive dell'attuale normativa art. 34-bis del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. 380/2001.

La comparazione è stata fatta raffrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Fermo della Battaglia.

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

Per il presente punto si fa riferimento a quanto descritto nel punto precedente.

La comparazione è stata fatta raffrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como; inoltre, come in precedenza menzionato, nei dati catastali è indicato in maniera errata il numero civico che risulta essere il 73 e non il 31 come si legge in visura.

4.3.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

4.3.4. Corrispondenza dati catastale/atto : **Nessuna difformità ad eccezione del numero civico sopra descritto.**

4.3.5. Altre conformità: **CRITICITA' MEDIA**

Conformità tecnico impiantistica.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile è situato all'interno di un edificio condominiale denominato Condominio Residenza Sottovigna, via Per San Fermo n. 73 a San Fermo della Battaglia – loc. Cavallasca (CO) – Codice

...omissis... contro ...omissis..

Fiscale ...omissis... e amministrato dallo studio Frangi Barbara, con studio in via Giasca n. 1 a San Fermo della Battaglia (CO), Cod. Fiscale ...omissis....

Per quanto concerne l'appartamento le spese condominiali dichiarate dall'amministratore sono così distinte:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite all'appartamento  
(basate sui costi a consuntivo ed a preventivi degli ultimi esercizi) c.a € 1.300,00
- Le spese condominiali scadute ed insolute riferite all'appartamento  
alla data del 03/10/2024  
(si riferiscono al Conguaglio di gestione esercizio 2022-2023,  
approvate con verbale del 12 Marzo 2024) € 834,37
- L'assemblea non ha deliberato opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, né risulta costituito alcun fondo speciale per tali opere e non risulta neppure convocata alcuna assemblea avente all'ordine del giorno le opere e/o il fondo di cui sopra;

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuale proprietario:**

- ...omissis....

### **Provenienze :**

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura Studio Angelo Piazzoli s.n.c. alla data del 09/05/2024:

*“atto di compravendita in data 21.01.2014 n. 20222/13997 di rep a rogito dott. Enrico Girola, notaio in Como, ivi trascritto in data 28.01.2014 ai nn. 1605/1192.”*

### **6.2 Precedenti proprietari:**

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura Studio Angelo Piazzoli s.n.c. alla data del 09/05/2024:

*“al ventennio la proprietà dell'immobile oggetto di procedura apparteneva a ...omissis..., proprietario in forza dell'atto di compravendita in data 27.12.2000 n. 62335/6910 di rep. a rogito dott. Cesare Quagliarini, notaio in Como, ivi trascritto in data 28.12.2000 ai nn. 25430/17620.*

*Con atto di compravendita in data 21.01.2014 n. 20222/13997 di rep a rogito dott. Enrico Girola, notaio in Como, ivi trascritto in data 28.01.2014 ai nn. 1605/1192 ...omissis... ha venduto la proprietà oggetto di procedura a ...omissis....*

*...omissis... contro ...omissis..*

*...omissis... è deceduto il 18.11.2022; la sua eredità non è stata accettata ed è stato nominato quale curatore dell'eredità giacente il dott. Giovanni Casartelli con studio in Como, via Cadorna n. 1.*

*Risulta trascritto in data 14.06.2023 ai nn. 17742/13010 ed a favore del coniuge superstite ...omissis..., l'acquisto di legato ex lege per il diritto di abitazione vitalizio sulla casa coniugale e sui mobili che la corredano ex art. 540 C.C. , legato riguardante anche l'immobile oggetto di procedura; l'acquisto ex lege del diritto di abitazione è avvenuto in data successiva alla data di iscrizione dell'ipoteca da parte del creditore procedente e pertanto non è opponibile alla procedura.”*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie:**

Presso gli uffici del Comune di Cavallasca (oggi San Fermo della Battaglia) sono state depositate le seguenti pratiche edilizie riguardante il compendio pignorato:

Le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Altri interventi edilizi eseguiti nel compendio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima:

Lavori di ristrutturazione il Comune di Cavallasca ha rilasciato in data 30/12/1989 la Concessione Edilizia n. 290/89 di pratica, seguita dalla Concessione Edilizia in variante rilasciata dal medesimo Comune in data 06/08/1991 n. 420/91 di pratica.

### **7.2 Situazione urbanistica:**

Il Piano di Governo del Territorio (abbreviato in PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Lo strumento è articolato in tre atti: il Documento di Piano che vale cinque anni (cuore strategico delle scelte sulla città), il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole che non hanno termini di validità.

Adozione Variante - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 03/02/2016

Pubblicazione - BURL A.C. n. 4 del 21/01/2015

Atto di rettifica - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/11/2014

Pubblicazione - BURL A.C. n. 48 del 27/11/2013

Approvazione - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 29/05/2013

Adozione - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 24/11/2012

L'immobile è così identificato nel vigente P.G.T. :

- Aree ed Ambiti a prevalente destinazione residenziale – NAF – Centri e nuclei di antica formazione. Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico.
- Classe 5 molto alta di sensibilità paesistica

### Descrizione appartamento, accessori e aree di pertinenza - punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 2° e 3°, con area esterna di pertinenza al piano terra, sito in via San Fermo n. 73 (catastalmente n. 31) a San Fermo della Battaglia – Loc. Cavallasca (CO).

I beni oggetto di stima sono un appartamento all'interno di un edificio condominiale, realizzato prima del 1 settembre 1967 e ristrutturato nei primi anni Novanta.

L'appartamento, posto al piano 2° e 3° con area esterna di pertinenza al piano terra, è così costituito:

- Piano terra: piccola area esterna adibita presumibilmente a posto auto di circa mq 9,50. Nelle pratiche edilizie e catastali viene indicata come area di proprietà e non posto auto esterno scoperto. Accesso da cancello comune su via Alessandro Volta.

- Piano Secondo: due locali più servizio: più precisamente un soggiorno, una cucina, un bagno, un ingresso e una scala interna a collegamento del piano superiore. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 74,30, con altezza interna di mt 2,70 sotto assito e circa mt 2,57 sotto trave, giardino di proprietà recintato della superficie calpestabile di circa mq. 180,00 e terrazzo con ripostiglio/C.T. della superficie di circa mq. 17,80.

- Piano terzo: due locali adibiti a ripostiglio più servizio: più precisamente un ripostiglio (adibito in maniera non corretta a camera), un locale adibito a guardaroba, un bagno di servizio e una scala interna a collegamento del piano inferiore. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 73,20, con altezza interna media di circa mt 2,10.

L'accesso all'immobile è possibile da passaggio pedonale prima attraverso cortile comune e poi passando da vano scala comune condominiale.

L'immobile è situato in una zona centrale della località Cavallasca in un contesto misto residenziale e commerciale, a pochi minuti in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi e accesso all'autostrada.

...omissis... contro ...omissis..

I beni oggetto di stima sono un appartamento all'interno di un edificio condominiale, realizzato prima del 1 settembre 1967 e ristrutturato nei primi anni Novanta.

I parcheggi pubblici della zona sono sufficienti.

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore non ha riscontrato criticità sullo stato di fatto dell'abitazione, che risulta in condizioni più che sufficienti. Uniche criticità da far notare sono le persiane e la pavimentazione in legno del terrazzo al piano secondo in pessimo stato di conservazione (necessitano di manutenzione). La facciata risulta da non manutentare come gli infissi al piano secondo e terzo. La residente comunica che la copertura è stata manutentata nel 2016, gli infissi al piano secondo sono stati sostituiti nel 2018 e gli infissi al piano terzo (lucernari) sono stati sostituiti nel 2016. Per quanto concerne gli impianti tecnologici sono funzionanti. Il riscaldamento è autonomo e la distribuzione interna dei locali è ben studiata.

Qualità e rating dell'appartamento:

Livello di piano, esposizione e luminosità, la panoramicità sono nella media.

Gli impianti tecnici, lo stato di manutenzione generale e i servizi sono nella media.

#### **Caratteristiche descrittive dell'edificio:**

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Strutture verticali: materiale: cemento armato e blocchi in laterizio. Condizioni:buone; non sono state segnalate anomalie.

Solai: tipologia: travi in legno, travetti e pignatte. Condizioni: buone; non sono state segnalate anomalie nei piani fuori terra.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e assito Condizioni: buone; non sono state segnalate anomalie.

Vano scala: tipologia: scala a rampe e pianerottoli comune, materiale: pavimento in piastrelle di ceramica. Condizioni: buone; ascensore: assente;

Pavimentaz. esterna: camminamenti esterni lastricati in pietra. Condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Infissi esterni P.2.: tipologia: anta doppia e/o singola a battente, materiale: PVC con vetro doppio e zanzariere; condizioni: buone; protezione: persiane in legno, condizioni: non del tutto sufficienti; soglie delle finestre esterni in pietra; Condizioni: sufficienti.

Infissi esterni P.3.: tipologia: lucernari tipo velux, materiale: legno con vetro doppio; condizioni: buone; protezione: avvolgibile elettrici, condizioni: buone;

- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno. Condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: misto blocchi e pietra dello spessore superiore a cm 35 intonacati;  
Condizioni: buone;
- Portone d'ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e rivestimento  
in pannelli di legno massello. Accessori: blindatura e spioncino; Condizioni:  
buone.
- Pavimentazione interna: - al piano 2° e il bagno al piano 3°: materiale: piastrelle di ceramica.  
Condizioni: buone; Rivestimento interno: materiale: piastrelle in ceramica  
nei bagni e in cucina. Condizioni: buone.  
- al piano 3° i due locali censiti come ripostiglio: materiale: parquet,  
Condizioni: buone;
- Scala interna: tipologia: scala a rampe con pie d'oca, materiale: pedate in marmo e alzate in cls.  
Condizioni: buone;

#### IMPIANTI:

- Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito  
ma non fornita.
- Gas: tipologia: a parete e sottotraccia, alimentazione: metano, conformità:  
documentazione richiesta dal perito ma non fornita.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito  
ma non fornita.
- Termico: tipologia: impianto centralizzato con riscaldamento tradizionale a radiatori in  
ghisa smaltati; alimentazione: metano; conformità: documentazione richiesta  
dal perito ma non fornita.

#### Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle valutazioni immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *D.P.R. del 23/03/1998 n. 138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano secondo	Sup. reale lorda	74,30 mq	1,00	74,30
Locali accessori piano terzo	Sup. reale lorda	73,20 mq	0,50	36,60
Giardino piano secondo	Sup. reale lorda	180,00 mq	0,05	9,00
Terrazzo e rip. esterno piano secondo	Sup. reale lorda	17,80 mq	0,30	5,34
Area di proprietà piano terra	Sup. reale lorda	9,50 mq	0,60	5,70
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>354,80 mq</b>		<b>130,94</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo medio di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico e economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato fra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetti di compravendita o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la collocazione ed esposizione l'unità abitativa, gli impianti in essa contenuti e l'eventuale quota di proprietà delle parti e enti comuni. Si è inoltre tenuta in considerazione l'attuale fase di mercato con l'entità delle domande e delle offerte.

Considerato lo stato dell'immobile alla luce di quanto visionato in fase di sopralluogo e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo assegnare un valore all'immobile pari a 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00) €/mq.

## 8.2. Fonti di informazione

### Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Catasto.

In detto ufficio sono stati visionati e recuperati tutti i documenti aggiornati delle unità immobiliari oggetto di procedura, la mappa catastale, le visure storiche catastali, scheda planimetrica.

### Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Reparto servizi di pubblicità immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono stati esaminati i documenti forniti dall'ausiliario visurista.

### Ufficio Tecnico di San Fermo della Battaglia (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di accesso, è stata effettuata ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Si è inoltre visionato l'attuale P.G.T.. **Si precisa che la documentazione è stata fornita direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico e il sottoscritto ha visionato le pratiche recuperate dal sopracitato personale.**

### Ufficio Anagrafe di San Fermo della Battaglia (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di certificato storico di residenza, è stata effettuata ricerca sia per eventuali residenti sia per esatto numero civico dell'immobile. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Anagrafe.**

### Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como: relativamente a zone e microzone nel suolo del comune di riferimento, in questo caso San Fermo della Battaglia – Loc. Cavallasca (CO).

Borsino Immobiliare della provincia di Como.

Agenzie Immobiliari della zona di interesse.

### Ufficio del Registro:

Indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate di Cantù e Como per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodato, preliminari di compravendita registrati, contratti

...omissis... contro ...omissis..

d'affitto d'azienda.

Siti e portali sul comune di San Fermo della Battaglia – Loc. Cavallasca (CO):

Si sono consultati siti internet riguardanti il comune e l'immobile oggetto di stima.

Relazione dell'ausiliario visurista.

Relazione dell'amministratrice di condominio.

**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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**8.3. Valore di Mercato (OMV) – Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi**

**A. Appartamento con aree di pertinenza e accessori.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione piano secondo	74,30	€ 1.650,00	€ 122.595,00
Locali accessori piano terzo	36,60	€ 1.650,00	€ 60.390,00

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 89/2024

...omissis... contro ...omissis..

Giardino piano secondo	9,00	€ 1.650,00	€ 14.850,00
Terrazzo e rip. Esterno piano secondo	5,34	€ 1.650,00	€ 8.811,00
Area di pertinenza piano terra	5,70	€ 1.650,00	€ 9.405,00
	<b>130,94</b>	<b>€ 1.650,00</b>	<b>€ 216.051,00</b>

Valore corpo (Appartamento con aree di pertinenza e accessori):	<b>€ 216.051,00</b>
Valore complessivo intero:	<b>€ 216.051,00</b>
Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 216.051,00</b>

**Riepilogo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A edificio con area di pertinenza	354,80	216.051,00 €	216.051,00 €

**Il Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del 17/10/2024 è di € 216.051,00 (euro duecentosedicimilazerocinquantuno/00).**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 32.407,65</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	<b>€ 183.643,35</b>
--	---------------------

Lurago d'Erba (CO), li 17/10/2024.

...omissis... contro ...omissis..

Il perito esperto stimatore  
geom. Walter Tortelli



Documenti allegati:

1. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali da parte del Custode Giudiziario e verbale di primo accesso delle operazioni peritali
2. Vista aerea e documentazione fotografica.
3. Scheda, mappa, elaborato generale e visura storica N.C.E.U. catastale. Richiesta pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del comune di San Fermo della Battaglia, risposta degli uffici con documentazione inviata e estratti del P.G.T. Vigente. Richiesta all'ufficio anagrafe del comune di San Fermo della Battaglia dei certificati di residenza storici relativi gli occupanti il compendio pignorato e documentazione ricevuta dagli uffici. Interrogazioni contratti di locazione sull'immobile del compendio pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Cantù (CO). Richieste spese ordinarie e straordinarie per l'immobile pignorato all'interno del condominio denominato "Condominio Residenza Sottovigna" e conseguente risposta dell'amministratore di condominio. Relazione con ispezioni ipotecarie dell'ausiliario visurista Studio Angelo Piazzoli s.n.c..
4. Trasmissione elaborato peritale alle parti.