



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Avv. Antonio LINGERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

P.i.e. Luca Galli

CF:GLLLCU70E09B639X
con studio in COMO (CO) Via Bainsizza n. 6
telefono: 031265397
email: lucglpe@libero.it
PEC: luca.galli@pec.eppi.it

VISURISTA:

Dr. Angelo PIAZZOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CARUGO Via Ungaretti 36, della superficie commerciale di **70,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale realizzato negli anni sessanta ubicato nella zona semicentrale di CARUGO.

L'edificio di forma rettangolare è disposto su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto, con vano scala interno.

L'accesso pedonale all'edificio avviene da un cancelletto posto lungo la Via Ungaretti (ex via case sparse).

Antistante l'edificio vi è un'area destinata a posti auto condominiali; mentre nel retro alcune porzioni del cortile sono utilizzate come orti.

Completa la proprietà un piccolo vano ripostiglio nel sottotetto con finiture al rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda del 09.11.1963, indirizzo catastale: Via Case Sparse, piano: T,cat. A 2 , cl. 2^, vani 4, rendita € 340,86.
Coerenze:
- dell'appartamento: a Nord vano comune già locale caldaia, cortile comune, a Est cortile comune, a Sud enti comuni ed appartamento di cui al sub. 1, a Ovest cortile comune, locale deposito biciclette e vano comune già locale caldaia;
- del sottotetto: a Nord sottotetto al sub. 1, a Est corridoio comune, a Sud sottotetto al sub. 3, a Ovest prospetto su cortile comune.
Si segnala la necessità di aggiornare l'indirizzo catastale (Via Ungaretti n. 36) e i piani T/4 (vds conformità catastale).

L'unità immobiliare in oggetto è porzione del fabbricato condominiale con area esterna distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 1354 – ente urbano di are 7.45.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,29 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.533,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.453,48
Data della valutazione:	19/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vds. all. 1):

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, iscritta il 03/12/2008 a COMO ai nn. 37082/7756, a favore di ING DIRECT N.V. .

Importo ipoteca: € 200.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 14/06/2024 a COMO ai nn. 17555/13212 , a favore di ING BANK N. V. , derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (vds. all. 6):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (gest. 2023/2024):	€. 692,71
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.382,49



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vds. all. 1 e 2):

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva a [REDACTED], nata a Carate Brianza il 14.02.1932, proprietaria con atto in data 14.04.1989 n. 30470 di rep. in autentica dott. Luigi Roncoroni, Notaio in Desio, trascritto a Como in data 12.05.1989 ai nn. 7707/5941.

A seguito di successione ereditaria a [REDACTED] apertasi il 14.08.2007, dichiarazione di successione registrata a Cantù il 29.07.2008 al n. 689 Vol. 2008 e trascritta a Como in data 10.09.2008 ai nn. 28763/18299 seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 3.12.2008 ai nn. 37080/23612 8 (da parte di [REDACTED]), la proprietà in oggetto è stata acquistata per $\frac{1}{2}$ ciascuno da [REDACTED], nata a Meda il 28.01.1922 e da [REDACTED], nato a Meda il 4.05.1931.

A seguito di successione ereditaria a [REDACTED] deceduta il 1°.05.2008 dichiarazione di successione registrata a Cantù il 28.10.2008 al n. 655 Vol. 2008 e trascritta a Como in data 26.11.2008 ai nn. 36432/23209 seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 03.12.2008 ai nn. 37081/23613, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lei spettante sui beni in oggetto è stata acquistata da [REDACTED], nata a Seregno il 26.10.1965.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **11/63**, per lavori di realizzazione edificio, presentata il 28/03/1963, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 10/03/1964.

Autorizzazione Edilizia N. **4950**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria, rilasciata il 25/10/1993 con il n. 4950 di protocollo.

DIA N. **109/04**, per lavori di formazione nicchie contatori e posa canne fumarie, presentata il 10/08/2004 con il n. 8015 di protocollo.

CILAS superbonus N. **232/22**, presentata il 25/11/2022 con il n. 14956 di protocollo.
Lavori ancora in corso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la consistenza dell'appartamento corrisponde al piano tipo rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche. La reale consistenza dell'appartamento in questione è ben rappresentata sulla tavola grafica della D.I.A. n. 109/2004 e sulla scheda catastale, una parte del piano terra sin dalla realizzazione dell'edificio è occupata dall'ex locale c.t. ora deposito comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme** anche se occorre presentare istanza agli uffici catastali per la rettifica dell'indirizzo e dei piani.

Costi di regolarizzazione:

- : € 300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARUGO VIA UNGARETTI 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARUGO Via Ungaretti 36, della superficie commerciale di **70,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale realizzato negli anni sessanta ubicato nella zona semicentrale di CARUGO.

L'edificio di forma rettangolare è disposto su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto, con vano scala interno.

L'accesso pedonale all'edificio avviene da un cancelletto posto lungo la Via Ungaretti (ex via case sparse).

Antistante l'edificio vi è un'area destinata a posti auto condominiali; mentre nel retro alcune porzioni del cortile sono utilizzate come orti.

Completa la proprietà un piccolo vano ripostiglio nel sottotetto con finiture al rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1354 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda del 09.11.1963, indirizzo catastale: Via Case Sparse, piano: T, cat. A 2, cl. 2[^], vani 4, rendita € 340,86.
Coerenze:
- dell'appartamento: a Nord vano comune già locale caldaia, cortile comune, a Est cortile comune, a Sud enti comuni ed appartamento di cui al sub. 1, a Ovest cortile comune, locale



deposito biciclette e vano comune già locale caldaia;

- del sottotetto: a Nord sottotetto al sub. 1, a Est corridoio comune, a Sud sottotetto al sub. 3, a Ovest prospetto su cortile comune.

Si segnala la necessità di aggiornare l'indirizzo catastale (Via Ungaretti n. 36) e i piani T/4 (vds conformità catastale).

L'unità immobiliare in oggetto è porzione del fabbricato condominiale con area esterna distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 1354 – ente urbano di are 7.45.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante km 0,5

nella media 

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:

(vds. documentazione fotografica)

strutture portanti in c.a., soletta in latero cemento;

tetto a capanna e manto di copertura con pannelli coibentati:

lattoneria in lamiera preverniciata;

facciate in fase di ristrutturazione (sono in corso lavori di riqualificazione CILA superbonus) serramenti

esterni in legno con vetro camera e tapparelle in legno;

pareti e plafoni intonacati al civile; porte

interne in legno tamburato;

porta d'ingresso con serrature di sicurezza;

pavimenti in monocottura colore beige nuvolato piastrelle dim. 33x33cm);



bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia attacco lavatrice e lavabo, con pavimento e rivestimento in ceramica;

balcone in fase ristrutturazione;

impianto elettrico incassato;

impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti in alluminio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO piano terra	70,06	x	95 %	=	66,56
BALCONE	5,16	x	30 %	=	1,55
SOTTOTETTO piano quarto	8,75	x	25 %	=	2,19
Totale:	83,97				70,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,29 x 1.150,00 = **80.833,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.833,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.833,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

analitica;

nella determinazione del valore unitario si tiene conto:

- della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni;
- della vetustà e dello stato di conservazione (vds. foto);
- delle caratteristiche costruttive che collocano l'immobile in classe energetica con efficienza medio bassa nonostante i lavori di riqualificazione ancora in corso;

Sono escluse eventuali attività invasive poiché non rientranti nel mandato affidato al perito estimatore.

La superficie commerciale tiene conto dei coefficienti di piano (per l'appartamento) e di destinazione d'uso.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc....) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COMO, agenzie: CARUGO, osservatori del mercato immobiliare COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

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	appartamento	70,29	0,00	80.833,50	80.833,50
				80.833,50 €	80.833,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.533,50**

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: **€. 12.080,03**

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: **€. 68.453,48**

data 19/10/2024

il tecnico incaricato
P.i.e. Luca Galli



Allegati:

- 1) relazione visurista con allegati;
- 2) atto di provenienza;
- 3) documenti catastali;
- 4) pratiche edilizie;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) documentazione condominiale.

