



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EAGLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottor Marco Mancini

CUSTODE:

dottorressa Giulia Pusterla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: studio@architettisampietro.it

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **257,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra, che corrisponde di fatto alla porzione al piano terra di villetta unifamiliare, composto da ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, tre camere che si affacciano su un ampio balcone e doppio servizio, nel giardino è presente un portico aperto su tre lati e posto a ovest.

Nella planimetria catastale è compresa una porzione dei locali accessori al piano S1 oggi uniti con i locali accessori abbinati al sub 2

Il riscaldamento è in comune con la porzione di fabbricato identificata col sub 2

Al piano S1 esiste un ampio vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord;

Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI , piano: T

Coerenze: l'unità immobiliare al piano terra confina a nord con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con la scala comune della villetta unifamiliare, a est con i locali accessori del sub 2 e con l'utorimessa sub 3, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con i locali accessori del sub 2 e con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare

B **appartamento** a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **189,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo, che corrisponde di fatto alla porzione al piano primo di villetta unifamiliare, composto da soggiorno con balcone a sud e terrazzo a pozzo a est, cucina e tre camere che si affacciano su un ampio balcone, doppio servizio e locale ripostiglio.

Nella planimetria catastale è compresa una porzione dei locali accessori al piano S1 oggi uniti con i locali accessori abbinati al sub 1

Il riscaldamento è in comune con la porzione di fabbricato identificata col sub 1

Al piano S1 esiste un ampio vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord;

Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.026,46 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, piano: 1

Coerenze: l'unità immobiliare al piano primo confina a nord con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a sud con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con la scala comune della villetta unifamiliare, a est con i locali accessori del sub 1, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con i locali accessori del sub 1.

C **box doppio** a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Autorimessa al piano S1, direttamente comunicante con la villetta unifamiliare,
l'autorimessa ha la capienza per due autoveicoli di medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 213,19 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, piano: S1

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare da cui si accede, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con locali accessori del sub1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	479,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 683.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 581.038,75
Data della valutazione:	07/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano abitate dalla Madre del debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Emmemme redatta in data 04/03/2024:

GRAVAMI

ISC.39676/8358 (3.11.2006) – APERTURA DI CREDITO

Atto in data 31.10.2006 rep.116337/31385 Notaio Andrea Fabi di Erba con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore HYPO ALPE-ADRIA BANK SPA/UDINE e a carico di [REDACTED] (6.2.38) per €1.100.000,00 di cui €550.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 2 anni)

ISC.18428/3713 (23.5.2007) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 17.5.2007 rep.117472/32093 Notaio Andrea Fabi di Erba con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore HYPO ALPE-ADRIA BANK SPA/UDINE e a carico di [REDACTED] (6.2.38) per €4.000.000,00 di cui €2.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

TRA.32785/24209 (13.11.2023) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 12.10.2023 rep.4280 del Tribunale di Como a favore [REDACTED]
[REDACTED]

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**, stipulata il 31/10/2006 a firma di Notaio Andrea Fabi di Erba ai nn. 116337/31385 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Como ai nn. 39676/8358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €1.100.000,00.

Importo capitale: €550.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2007 a firma di Notaio Andrea Fabi di Erba ai nn. 117472/32093 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Como ai nn. 18428/3713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: €4.000.000,00.

Importo capitale: €2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/11/2023 a Como ai nn. 32785/24209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Le unità immobiliari costituiscono una villetta unifamiliare, con autorimessa e con giardino, non è stato costituito nessun condominio perchè non sono presenti parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Emmemme redatta in data 04/03/2024:

PROVENIENZA

TRA.9721/8294 (16.9.71)

Atto in data 8.9.71 rep.71471 Notaio Fausto Donegana di Oggiono con il quale [REDACTED] immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA in Via Vincenzo Monti snc e precisamente:

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra, primo e seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.262/1 – PT - A/2 - cl.3 - v.9

mapp.262/2 – P1 - A/2 - cl.3 - v.7,5

mapp.262/3 – PS1 - C/6 - cl.4 – mq.32

AVVERTENZA: Si precisa in atto che viene edotta servitù “altius non tollendi” di non elevare costruzioni cioè oltre i due piani abitabili fuori dalla quota stradale della Via Vincenzo Monti come indicato nell’atto in data 16.5.63 rep.990 Notaio Gian Piero Rossi di Erba e trascritto in data 1.6.63 ai nr.4784/4257.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.18.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

N.B.: Si precisa che non risulta ne trascritta ne volturata successione di [REDACTED] denunciata in data 22.3.2017 nr.122 vol.9990 U.R. di Erba, denuncia integrativa

nr.229 vol.9990 U.R. di Erba del 18.5.2017 e denuncia integrativa nr.42 vol.9990 U.R. di Erba del 10.11.23 devoluta per legge a favore di [REDACTED], precisando che il coniuge [REDACTED] ha rinunciato all’eredità in forza 26.1.2017 R.G.204/2017 cron.1455/2017 rep.2294 Tribunale di Como.

TRA.34408/25436 (24.11.2023)

Atto in data 16.11.2023 rep.1752/1536 Notaio Simone Brusatori di Lazzate portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione e quindi la formalità verrà ritrascritta solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione lavori edili N. **1252/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa ad uso abitazione, rilasciata il 06/06/1964 con il n. 1252 di protocollo

Licenza per costruzione edilizia N. **3134/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione porticato in legno e garage, rilasciata il 14/06/1974 con il n. 3134 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **171/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa pannelli fotovoltaici, rilasciata il 24/06/2013 con il n. 171 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 101 del 28/12/16 e n° 1 del 05/01/17, l'immobile ricade in zona AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - tessuti verdi abitati collinari (art.30)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto al progetto autorizzato nel 1964, eseguite durante la realizzazione del fabbricato: Corpo A, appartamento al piano terreno, realizzazione di due bagni, al posto di due bagni con un ripostiglio in mezzo. Corpo B, appartamento al piano primo, modifica della posizione delle pareti di separazione tra cucina e camera, demolizione della parete di separazione tra soggiorno e corridoio, realizzazione di terrazzo a pozzo con accesso dal soggiorno, con conseguente apertura di portafinestra. Corpo C, autorimessa al piano S1, è stata aperta una porta di collegamento diretto con l'abitazione. Inoltre al piano S1 sono state demolite e modificate le pareti di separazione interna unendo di fatto i diversi subalterni catastali, è stata aperta una porta di collegamento tra l'abitazione e il vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord. Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in Santoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e deposito di pratica edilizia in santoria, compresi oneri e sanzioni: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto al progetto autorizzato nel 1964, eseguite durante la realizzazione del fabbricato: Corpo A, appartamento al piano terreno, realizzazione di due bagni, al posto di due bagni con un ripostiglio in mezzo. Corpo B, appartamento al piano primo, modifica della posizione delle pareti di separazione tra cucina e camera, demolizione della parete di separazione tra soggiorno e corridoio, realizzazione di terrazzo a pozzo con accesso dal soggiorno, con conseguente apertura di portafinestra. Nella planimetria catastale erroneamente rispetto alla autorizzazione edilizia non è rappresentata la finestra nella camera a Nord

Corpo C, autorimessa al piano S1, è stata aperta un porta di collegamento diretto con l'abitazione. Inoltre al piano S1 sono state demolite e modificate le pareti di separazione interna unendo di fatto i diversi subalterni catastali, è stata aperta una porta di collegamento tra l'abitazione e il vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord. Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito della presentazione di pratica edilizia in Santoria

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento di 4 planimetrie catastali con elaborato planimetrico: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto al progetto autorizzato nel 1964, eseguite durante la realizzazione del fabbricato: Corpo A, appartamento al piano terreno, realizzazione di due bagni, al posto di due bagni con un ripostiglio in mezzo. Corpo B, appartamento al piano primo, modifica della posizione delle pareti di separazione tra cucina e camera, demolizione della parete di separazione tra soggiorno e corridoio, realizzazione di terrazzo a pozzo con accesso dal soggiorno, con conseguente apertura di portafinestra. Corpo C, autorimessa al piano S1, è stata aperta un porta di collegamento diretto con l'abitazione. Inoltre al piano S1 sono state demolite e modificate le pareti di separazione interna unendo di fatto i diversi subalterni catastali, è stata aperta una porta di collegamento tra l'abitazione e il vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord. Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in Santoria

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ERBA VIA VINCENZO MONTI 11, FRAZIONE CREVENNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **257,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra, che corrisponde di fatto alla porzione al piano terra di villetta unifamiliare, composto da ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, tre camere che si affacciano su un ampio balcone e doppio servizio, nel giardino è presente un portico aperto su tre lati e posto a ovest.

Nella planimetria catastale è compresa una porzione dei locali accessori al piano S1 oggi uniti con i

locali accessori abbinati al sub 2

Il riscaldamento è in comune con la porzione di fabbricato identificata col sub 2

Al piano S1 esiste un ampio vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord;

Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI , piano: T

Coerenze: l'unità immobiliare al piano terra confina a nord con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con la scala comune della villetta unifamiliare, a est con i locali accessori del sub 2 e con l'utorimessa sub 3, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con i locali accessori del sub 2 e con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al PT	175,00	x	100 %	=	175,00
Balconi al PT	43,00	x	30 %	=	12,90
Portico al PT	36,00	x	50 %	=	18,00
Taverne al Ps1	30,00	x	50 %	=	15,00
Scala e Corridoi in comune al PS1 (qutoa 1/2)	12,00	x	50 %	=	6,00
Vespaio/Cantina in comune al PS1 (qutoa 1/2)	47,00	x	25 %	=	11,75
Giardino in comune (qutoa 1/2)	930,00	x	2 %	=	18,60
Totale:	1.273,00				257,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 257,25 x 1.500,00 = **385.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 385.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 385.875,00**

BENI IN ERBA VIA VINCENZO MONTI 11, FRAZIONE CREVENNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **189,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo, che corrisponde di fatto alla porzione al piano primo di villetta unifamiliare, composto da soggiorno con balcone a sud e terrazzo a pozzo a est, cucina e tre camere che si affacciano su un ampio balcone, doppio servizio e locale ripostiglio.

Nella planimetria catastale è compresa una porzione dei locali accessori al piano S1 oggi uniti con i locali accessori abbinati al sub 1

Il riscaldamento è in comune con la poprzione di fabbricato identificata col sub 1

Al piano S1 esiste un ampio vespaio/cantina sotto al fabbricato lato nord;

Nel giardino è stata costruita una struttura accessoria autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.026,46 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, piano: 1

Coerenze: l'unità immobiliare al piano primo confina a nord con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a sud con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con prospetto verso il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con la scala comune della villetta unifamiliare, a est con i locali accessori del sub 1, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con i locali accessori del sub 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al P1	132,00	x	100 %	=	132,00
Balconi al P1	24,00	x	30 %	=	7,20
Terrazzo a Pozzo	25,00	x	25 %	=	6,25
Taverna al PS1	16,00	x	50 %	=	8,00
Scala e Corridoi in comune al PS1 (quota 1/2)	12,00	x	50 %	=	6,00
Vespaio/Cantina in comune al PS1 (quota 1/2)	47,00	x	25 %	=	11,75
Giardino in comune (quota 1/2)	930,00	x	2 %	=	18,60
Totale:	1.186,00				189,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,80 x 1.500,00 = **284.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 284.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 284.700,00**

BENI IN ERBA VIA VINCENZO MONTI 11, FRAZIONE CREVENNA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a ERBA via VINCENZO MONTI 11, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano S1, direttamente comunicante con la villetta unifamiliare,

l'autorimessa ha la capienza per due autoveicoli di medie dimensioni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 213,19 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, piano: S1

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a est con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare da cui si accede, a sud con il giardino di pertinenza della villetta unifamiliare, a ovest con locali accessori del sub1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa doppia	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

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	257,25	0,00	385.875,00	385.875,00
B	appartamento	189,80	0,00	284.700,00	284.700,00
C	box doppio	32,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				700.575,00 €	700.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 683.575,00**

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: **€. 102.536,25**

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: **€. 581.038,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area urbana** a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Area urbana, Terreno di pertinenza della Villa sistemato a giardino.

Il perimetro dell'area urbana rappresentato nell'elaborato planimetrico ingloba anche una porzione di terreno che corrisponde a una porzione dei locali interrati del sub 7 e dei locali al piano primo sempre del sub 7.

Inoltre il sub 7 ha recintato una porzione maggiore dell'area che utilizza quindi in modo esclusivo senza titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria F/1, consistenza 2576 mq, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il mappale 702, a est con il giardino identificato col sub, 2 con l'unità immobiliare identificata col sub 7 e con il giardino identificato col sub 3, a sud il mappale 262 e con la tettoia identificata col sub 4, a ovest con il mappale 135.

B **area urbana** a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Area urbana, Terreno di pertinenza della Villa sistemato a accesso carraio e area di manovra.

L'accesso carraio e l'area di manovra vengono utilizzati anche dall'unità identificata col sub 7, configurando quindi una servitù di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria F/1, consistenza 198 mq, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il mappale 702, a est con la via VERGA da cui si accede , a sud con il giardino identificato col sub 3 e con l'unità immobiliare identificata col sub 7, a ovest con il giardino identificato col sub 3 e con il giardino identificato col sub 1.

C **tettoia** a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tettoia aperta su tre lati, posizionata nel giardino di pertinenza della villa a ridosso del confine col il terreno identificato con la particella 262.

La tettoia è stata costruita senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/7, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T
Coerenze: l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1,

a est con il giardino identificato col sub 1, a sud con il mappale 262, a ovest con il giardino identificato col sub 1.

D villa singola a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **560,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa Unifamiliare composta al piano terra da portico aperto, ingresso, ampio soggiorno con soppalco e portico aperto, cucina, bagno, due camere da letto con ampio spogliatoio, studio e due bagni, addossato alla villa è stato realizzato un portico chiuso da ampie vetrate con all'interno una piscina; al piano S1 è composta da una ampia taverna, un locale destinato a deposito all'interno del quale è stata realizzata una camera con bagno senza le necessarie autorizzazioni, una cantina, un locale destinato a lavanderia e stireria, due ampi portici aperti e un locale destinato a Centrale Termica non direttamente comunicante con la villa.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici e pannelli solari per ACS.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/8, classe 2, consistenza 23,5 vani, rendita 4.247,86 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: S1-T

Coerenze: l'unità immobiliare al piano terra confina a nord con il giardino identificato col sub 1, a est con il giardino identificato col sub 1, a sud con il giardino identificato col sub 1, a ovest con il giardino identificato col sub 1. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1 e con l'autorimessa identificata col sub 8, a est con il giardino identificato col sub 1 e con l'autorimessa identificata col sub 8, a sud con il giardino identificato col sub 1, a ovest con il giardino identificato col sub 1

E box doppio a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa doppia al piano S1, direttamente comunicante con la villa,

l'autorimessa ha la capienza per due/tre autoveicoli.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/6, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 264,43 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: S1

Coerenze: l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1, a est con il portico del sub 6, a sud con la taverna del sub 6, a ovest con il deposito del sub 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	691,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.244.171,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.057.545,35
Data della valutazione:	07/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Emmemme redatta in data 04/03/2024:

GRAVAMI

ISC.18428/3713 (23.5.2007) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 17.5.2007 rep.117472/32093 Notaio Andrea Fabi di Erba con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore HYPO ALPE-ADRIA BANK SPA/UDINE e a carico di [REDACTED] (6.2.38) per €4.000.000,00 di cui €2.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

TRA.32785/24209 (13.11.2023) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 12.10.2023 rep.4280 del Tribunale di Como a favore EAGLE SPV SRL/TAVAGNACCO e carico di Colombo Matteo Marco (29.5.68)

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2007 a firma di Notaio Andrea Fabi di Erba ai nn. 117472/32093 di repertorio, iscritta il 23/05/2007 a Como ai nn. 18428/3713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €4.000.000,00.

Importo capitale: €2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 13/11/2023 a Como ai nn. 32785/24209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Le unità immobiliari costituiscono una casa di abitazione, con piscina, con autorimessa e con giardino, non è stato costituito nessun condominio perchè non sono presenti parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Emmemme redatta in data 04/03/2024:

PROVENIENZA

TRA.11712/9724 (20.10.72)

Atto in data 28.9.72 rep.73743 Notaio Fausto Donegana di Oggiono con il quale [REDACTED] immobili siti in

ERBA Sez.CREVENNA in Via Vincenzo Monti snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.262/m are 30.60 (poi sostituito con il mapp.700)

mapp.129/b are 06.00 (poi sostituito con il mapp.814)

AVVERTENZA: Si precisa in atto che sulla striscia di terreno ai mapp.129/g e mapp.262/i rimasti in proprietà della parte venditrice della larghezza di m.8, destinata a strada, venne costituita servitù di passo per pedoni, animali, carri, autoveicoli e qualunque altro mezzo di trasporto meccanico, agricolo e di qualsivoglia natura, a favore dei mapp.262/m e mapp.129/b, in acquisto e dei mapp.129/d, mapp.129/e, mapp.129/c, mapp.262/l e mapp.262/n, detta striscia di terreno destinata a strada privata, dovrà essere sempre tenuta libera e sgombra da costruzioni, cose e impedimenti in genere.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.7.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

N.B.: Si precisa che non risulta ne trascritta e ne volturata successione di [REDACTED] denunciata in data 22.3.2017 nr.122 vol.9990 U.R. di Erba, denuncia integrativa nr.229 vol.9990 U.R. di Erba del 18.5.2017 e denuncia integrativa nr.42 vol.9990 U.R. di Erba del 10.11.23 devoluta per legge a favore di [REDACTED] precisando che il coniuge [REDACTED] ha rinunciato all'eredità in forza 26.1.2017 R.G.204/2017 cron.1455/2017 rep.2294 del Tribunale di Como.

TRA.34408/25436 (24.11.2023)

Atto in data 16.11.2023 rep.1752/1536 Notaio Simone Brusatori di Lazzate portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]

precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione e quindi la formalità verrà ritrascritta solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione.

OSSERVAZIONI: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.3849/2943 (1.3.95) – VINCOLO

Atto in data 7.2.95 rep.56394 Notaio Cesare Quagliarini di Como portante vincolo a favore del Comune di Erba e a carico di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **528/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa unifamiliare, rilasciata il 17/02/1995 con il n. 528 di protocollo

Concessione edilizia N. **408/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE 528/1994, rilasciata il 22/10/1996 con il n. 408 di protocollo

Concessione edilizia N. **121/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE 408/95, rilasciata il 23/03/1999 con il n. 121 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **181/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vetrata per chiusura piscina, rilasciata il 22/07/1998 con il n. 181 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **172/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa pannelli fotovoltaici, rilasciata il 26/06/2013 con il n. 172 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 101 del 28/12/16 e n° 1 del 05/01/17 , l'immobile ricade in zona AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - tessuti verdi abitati collinari (art.30)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo D, villa singola, al piano terra è stata realizzata una parete di separazione tra lo studio e la camera, al piano S1 sono state realizzate delle pareti di separazioni all'interno del deposito per la realizzazione di un camera con bagno, senza ottenere le necessarie autorizzazioni. Nel giardino è stata costruita una tettoia autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti di separazione realizzate senza le necessarie autorizzazioni, e presentazione di una sanatoria per la realizzazione della tettoia

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle pareti di separazione: €5.000,00
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la tettoia, compresi oneri e sanzioni: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo D, villa singola, al piano terra è stata realizzata una parete di separazione tra lo studio e la camera, al piano S1 sono state realizzate delle pareti di separazioni all'interno del deposito per la realizzazione di un camera con bagno, senza ottenere le necessarie autorizzazioni. Nel giardino è stata costruita una tettoia autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni. Una porzione dell'area urbana sub 1 è stata recintata e viene utilizzata in modo esclusivo senza titolo dal sub 7.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti di separazione realizzate senza le

necessarie autorizzazioni, e presentazione di una sanatoria per la realizzazione della tettoia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo D, villa singola, al piano terra è stata realizzata una parete di separazione tra lo studio e la camera, al piano S1 sono state realizzate delle pareti di separazioni all'interno del deposito per la realizzazione di una camera con bagno, senza ottenere le necessarie autorizzazioni. Nel giardino è stata costruita una tettoia autonoma, senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti di separazione realizzate senza le necessarie autorizzazioni, e presentazione di una sanatoria per la realizzazione della tettoia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI VERGA 1, FRAZIONE CREVENNA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana, Terreno di pertinenza della Villa sistemato a giardino.

Il perimetro dell'area urbana rappresentato nell'elaborato planimetrico ingloba anche una porzione di terreno che corrisponde a una porzione dei locali interrati del sub 7 e dei locali al piano primo sempre del sub 7.

Inoltre il sub 7 ha recintato una porzione maggiore dell'area che utilizza quindi in modo esclusivo senza titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria F/1, consistenza 2576 mq, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il mappale 702, a est con il giardino identificato col sub, 2 con l'unità immobiliare identificata col sub 7 e con il giardino identificato col sub 3, a sud il mappale 262 e con la tettoia identificata col sub 4, a ovest con il mappale 135.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Urbana	2.576,00	x	2 %	=	51,52
Totale:	2.576,00				51,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,52 x 1.950,00 = **100.464,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.464,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.464,00**

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI VERGA 1, FRAZIONE CREVENNA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana, Terreno di pertinenza della Villa sistemato a accesso carraio e area di manovra.

L'accesso carraio e l'area di manovra vengono utilizzati anche dall'unità identificata col sub 7, configurando quindi una servitù di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria F/1, consistenza 198 mq, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con il mappale 702, a est con la via VERGA da cui si accede, a sud con il giardino identificato col sub 3 e con l'unità immobiliare identificata col sub 7, a ovest con il giardino identificato col sub 3 e con il giardino identificato col sub 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Urbana destinata ad accesso carraio	198,00	x	2 %	=	3,96
Totale:	198,00				3,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,96 x 1.950,00 = **7.722,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.722,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.722,00**

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI VERGA 1, FRAZIONE CREVENNA

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C

tettoia a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tettoia aperta su tre lati, posizionata nel giardino di pertinenza della villa a ridosso del confine col il terreno identificato con la particella 262.

La tettoia è stata costruita senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/7, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: T
Coerenze: l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1,

a est con il giardino identificato col sub 1, a sud con il mappale 262, a ovest con il giardino identificato col sub 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia	40,00	x	30 %	=	12,00
Totale:	40,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.950,00 = **23.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.400,00**

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI VERGA 1, FRAZIONE CREVENNA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO D

villa singola a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **560,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Villa Unifamiliare composta al piano terra da portico aperto, ingresso, ampio soggiorno con soppalco e portico aperto, cucina, bagno, due camere da letto con ampio spogliatoio, studio e due bagni, addossato alla villa è statp realizzato un portico chiuso da ampie vetrate con all'interno una piscina; al piano S1 è composta da una ampia taverna, un locale destinato a deposito all'interno del quale è stata realizzata una camera con bagno senza le necessarie autorizzazioni, una cantina, un locale

destinato a lavanderia e stireria, due ampi portici aperti e un locale destinato a Centrale Termica non direttamente comunicante con la villa.

Sulla copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici e pannelli solari per ACS.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria A/8, classe 2, consistenza 23,5 vani, rendita 4.247,86 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: S1-T

Coerenze: l'unità immobiliare al piano terra confina a nord con il giardino identificato col sub 1, a est con il giardino identificato col sub 1, a sud con il giardino identificato col sub 1, a ovest con il giardino identificato col sub 1. l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1 e con l'autorimessa identificata col sub 8, a est con il giardino identificato col sub 1 e con l'autorimessa identificata col sub 8, a sud con il giardino identificato col sub 1, a ovest con il giardino identificato col sub 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa al PT	219,00	x	100 %	=	219,00
Portici aperti al PT	29,00	x	40 %	=	11,60
Portico chiuso Piscina al PT	112,00	x	60 %	=	67,20
Soppalco al PT	44,00	x	70 %	=	30,80
Taverna e locali accessori al PS1	290,00	x	50 %	=	145,00
Portici aperti al PS1	178,00	x	40 %	=	71,20
Centrale Termica al PS1	17,00	x	25 %	=	4,25
Locali macchine Piscina al PS1	45,00	x	25 %	=	11,25
Totale:	934,00				560,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 560,30 x 1.950,00 = **1.092.585,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.092.585,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.092.585,00**

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI VERGA 1, FRAZIONE CREVENNA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO E

box doppio a ERBA via GIOVANNI VERGA 1, frazione CREVENNA, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Autorimessa doppia al piano S1, direttamente comunicante con la villa,

l'autorimessa ha la capienza per due/tre autoveicoli.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1369 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, categoria C/6, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 264,43 Euro, indirizzo catastale: via VINCENZO MONTI, 13, piano: S1

Coerenze: l'unità immobiliare al piano S1 confina a nord con il giardino identificato col sub 1, a est con il portico del sub 6, a sud con la taverna del sub 6, a ovest con il deposito del sub 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa doppia	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

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	area urbana	51,52	0,00	100.464,00	100.464,00
B	area urbana	3,96	0,00	7.722,00	7.722,00
C	tettoia	12,00	0,00	23.400,00	23.400,00
D	villa singola	560,30	0,00	1.092.585,00	1.092.585,00
E	box doppio	64,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				1.254.171,00 €	1.254.171,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.244.171,00**

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:	€. 186.625,65
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:	€. 1.057.545,35

data 07/03/2024

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio