



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

283/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Marco Mancini

CUSTODE:

avv. Alessandro Figini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Cerliani

CF: CRLMSM73C19C933M

con studio in LENNO (CO) Via Statale n. 42

telefono: 034456253

email: cerliani.max@gmail.com

PEC: massimo.cerliani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 283/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di edificio in centro storico a PLESIO Via della Terragna snc, frazione Barna, della superficie commerciale di **90,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare da terra a cielo, composta dal piano terra da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura e dal bagno, e scala a chiocciola in ferro di collegamento ai due piani sovrastanti con una camera per piano.

Al piano terra si accede dalla via pubblica nella corte comune con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di varie nei vari piani. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda CO0290174, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: Via della Terragna snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: corte comune, mappale 75, porzione di fabbricato distinto al mappale 77, strada comunale su due lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.198,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.500,00
Data della valutazione:	21/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel sopralluogo effettuato il 10/06/2024 l'immobile risulta disabitato (probabilmente da

memore tempo), con richiesta del 24/04/2024 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 23/05/2024 comunicando "dai dati in possesso dell'A.T., non risultano contratti di locazione e/o comando sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare", si allega richiesta e risposta dell'Agenzia delle Entrate. Con richiesta inoltrata in data 24/04/2024 al Comune di Plesio per il rilascio del Certificato di residenza storico in carta semplice di qualsiasi occupante l'immobile oggetto di esecuzione, il Comune di Plesio riscontra il 06/05/2024 che l'immobile non era occupato da nessuna persona in quanto la proprietaria dell'U.I. risiede in altro comune.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DELLO STUDIO NETTI s.n.c. DEL 13/06/2024:

a)--- da copia della scheda catastale della particella 77 sub. 1 del foglio 21 (richiesta CTU del 23.04.2024 n. T47476) l'immobile risulta raffigurato nella scheda avente protocollo n. 13 del 03.03.1981: detta scheda è costituita da n. 2 documenti e precisamente:

.nel primo documento sono raffigurati vano con servizio a piano terra, vano a piano primo e vano al piano secondo, il tutto collegato da scala a chiocciola interna;

. nel secondo documento è raffigurata una corte al piano terra, corte confinante con il vano a piano terra del primo documento;

b)---nella descrizione della consistenza dell'immobile riportata nell'atto di provenienza non è compresa la "corte" mentre tra i confini è invece presente "cortile";

c)---nell'atto di provenienza è precisato che viene allegata sotto "A" planimetria catastale a miglior identificazione di quanto in contratto: è unita copia della scheda catastale costituita da un solo documento e precisamente il primo nel quale sono raffigurati i vani ai piani terra, primo e secondo e manca il secondo documento (parte integrante della scheda 13 anno 1981) nel quale è raffigurata la corte al piano terra; corte non menzionata nella descrizione dell'immobile oggetto di vendita;

d)---si evidenzia che nell'atto 29.03.1983 n. 3693 di rep. notaio Santa Picciolo di Milano (trascritto a Como il 23.04.1983 nn. 5994/4750) [REDACTED] che era titolare di tutto il fabbricato distinto nel CT con la particella 77 di Ha. 0.01.10, ha venduto a [REDACTED] (venditori dei danti causa di [REDACTED] titolare al ventennio) la porzione immobiliare costituita da un locale con wc a piano terra, un locale a piano primo e sovrastante altro locale al piano secondo, il tutto raffigurato nella **scheda n. 13 del 03.03.1981**; sempre in atto è riportato che l'area di pertinenza è identificata con la particella 77. Facciamo presente che la particella 77 di CT identifica area coperta e scoperta di pertinenza di tutto il fabbricato 77 di CF che è costituito da n. 3 unità immobiliari e precisamente:

1-la particella 77 sub. 1- scheda n. 13 anno 1981: porzione da cielo a terra costituente il lato ovest del fabbricato particella 77 con unita area che nella scheda catastale è denominata "corte";

2-la particella 77 sub. 2 - scheda n. 14 anno 1981: porzione da cielo a terra costituente il lato est del fabbricato particella 77;

3-la particella 77 sub. 3- scheda n. 15 anno 1981: porzione da cielo a terra costituente la parte centrale del fabbricato 77 compresa tra i subb. 1 e 2.

In detto atto del 1983 è precisato inoltre che l'accesso e scarico avvengono dal cortiletto a nord-ovest **comune con la porzione di cui alla scheda n. 15 anno 1981** (ora particella 77 sub. 3).

N.B. per essere considerato comune, tra le unità di cui alle schede 13 e 15 anno 1981, il cortiletto dovrebbe essere rappresentato in entrambe le schede con denominazione "corte comune" invece è raffigurato solo nella scheda 13 anno 1981 ora particella 77 sub. 1 (oggetto di pignoramento).

e)---l'unità immobiliare di cui alla particella 77 sub. 3 – scheda 15 anno 1981 ha costituito compendio caduto nella successione di [REDACTED] i suoi eredi hanno venduto a terzi il bene con atto 28.12.2004 n. 114463 di rep. notaio Schiavetti (trascritto a Como il 26.01.2005 nn. 2515/1651, nota rettificata il 15.02.2005 nn.

4747/2983). In detto atto è precisato che all'immobile venduto compete la proporzionale quota di proprietà del cortile comune di ingresso.

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, stipulata il 06/12/2005 a firma di notaio Scordo Letterio sede di Cuggiono (Mi) ai nn. 1715/1260 di repertorio, iscritta il 29/12/2005 a Como ai nn. 47264/9898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Beni oggetto di compravendita: CF Comune di Plesio sez. urb. PLE fg. 25, mappale 77 sub. 1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/12/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 11256/6817 di repertorio, iscritta il 06/12/2017 a Como ai nn. 31825/5255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: € 66.855,14.

Importo capitale: € 33.427,57.

Grava su immobile nel Comune di Plesio sezione urbana PLE fg. 25 particella 77 sub. 1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/12/2023 a firma di ufficio giudiziario tribunale di Como sede Como ai nn. 5045 di repertorio, trascritta il 03/01/2024 a Como ai nn. 169/136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su immobile sito nel Comune di Plesio sezione urbana PLE fg. 21 particella 77 sub. 1 con unità precedentemente identificata al fg. 25 particella 77 sub. 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2005 a firma di notaio Scordo Letterio sede Cuggiono (MI) ai nn. 1714/1259 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Como ai nn. 47263/29885.

La parte venditrice era la [REDACTED]
[REDACTED] Immobile compravenduto sito nel Comune di Plesio sezione urbana PLE fg. 25 particella 77 sub. 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1996 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 25/06/1996 a firma di notaio Prestipino Giarritta Maria Grazia sede Mariano Comense (CO) ai nn. 37607/9557 di repertorio, trascritto il 19/07/1996 a Como ai nn. 13198/9297.

La parte venditrice era il [REDACTED] per il diritto di usufrutto in regime di una metà; la [REDACTED] per il diritto di usufrutto in ragione di una metà, il [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà. Immobile compravenduto sito nel Comune di Plesio, frazione Barna, Via per i Monti n. 11, composto da un locale al piano terra con sovrastante locale al piano primo e sovrastante altro locale al piano secondo, servizio e vano scala, confinante con strada mulattiera comunale n. 79, via per i Monti, cortile, proprietà [REDACTED] o aventi causa; distinta nel Catasto Terreni del Comune di Plesio, sezione Plesio con particella 77 FR di Ha. 0.01.10 e rappresentata nella planimetria allegata alla scheda 03/03/1981 registrata al n. 13 che andrà a distinguersi nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi: scheda 1981 n. 13 Via Terragna, cat. A/3 cl. 1, vani 3,5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2002 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 31/05/2002 a firma di notaio Prestipino Giarritta Maria Grazia sede Mariano Comense (CO) ai nn. 47234/11375 di repertorio, trascritto il 29/06/2002 a Como ai nn. 16731/11347.

La parte venditrice era il [REDACTED]
[REDACTED]. Immobile compravenduto sito nel Comune di Plesio, frazione Barna, Via per i Monti n. 11, composto da un locale al piano terra con sovrastante locale al piano primo e sovrastante altro locale al piano secondo, servizio e vano scala, confinante con strada mulattiera comunale n. 79, via per i Monti, cortile, proprietà [REDACTED] o aventi causa; distinta nel Catasto Terreni del Comune di Plesio, sezione Plesio con particella 77 FR di Ha. 0.01.10 e rappresentata nella planimetria allegata alla scheda 03/03/1981 registrata al n. 13 che andrà a distinguersi nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi: scheda 1981 n. 13 Via Terragna, cat. A/3 cl. 1, vani 3,5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **28/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riattamento fabbricato, presentata il 27/11/1979 con il n. 1929 di protocollo, rilasciata il 13/12/1979 con il n. 28/79 di protocollo, agibilità del 27/02/1981 con il n. 28/79 di protocollo.

La Concessione Edilizia prevedeva la formazione di n° 3 U.I. nel fabbricato esistente, in modo che ogni una avesse un accesso indipendente, di cui due tramite una corte che si affaccia su via pubblica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NAF centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono diverse difformità dello stato dei luoghi rispetto quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato al titolo edilizio reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Plesio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, mediante la chiusura di piccola finestra lato Sud al piano terra che si affaccia sulla Via del Pozzo Bernasco, la rimozione del tettuccio posto sopra la porta d'accesso al piano terra, la formazione di tavolato interno per la creazione del disimpegno che funge da antibagno, la formazione di nuova finestra lato Ovest al piano primo; la formazione di nuova finestra lato Ovest al piano secondo. Il tutto per rendere conforme allo stato dei luoghi con quanto autorizzato nel rispetto della normativa igienica/sanitaria (antibagno al piano terra obbligatorio; finestra la piano primo e secondo obbligatorie per rispettare i rapporti aeroilluminati). La presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per delle opere non realizzate come da titolo abilitativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili, per la chiusura della finestra lato Sud e la rimozione del tettuccio sulla porta d'ingresso e la formazione del tavolato dell'antibagno, la formazione di una nuova apertura al P1 e P2 con la fornitura e posa di nuove finestre:: €6.000,00
- Stesura e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e pagamento della sanzione pecuniaria:: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non rappresenta correttamente né lo stato dei luoghi esistenti né quanto autorizzato. Inoltre, viene indicata di piena proprietà la corte al piano terra, che è invece comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale una volta ottenuta la conformità urbanistica con la formazione di lavori edili e la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stesura di n° 2 planimetrie catastali, compilazione di n° 2 documenti DOCFA, invio con

pagamento di diritti di presentazione catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico esistente di tipo sotto traccia, non risulta a vista a norma, sarà da verificare da parte di un tecnico specializzato, che modificherà e cambierà le porzioni non a norma, verificando l'esistenza della messa a terra e in caso di mancanza, la sua realizzazione; al termine dei lavori il tecnico rilascerà idonea dichiarazione di rispondenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa norma dell'impianto da parte di un tecnico abilitato che a termine dei lavori rilascerà certificato di rispondenza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

BENI IN PLESIO VIA DELLA TERRAGNA SNC, FRAZIONE BARNA
PORZIONE DI EDIFICIO IN CENTRO STORICO
DI CUI AL PUNTO A

porzione di edificio in centro storico a PLESIO Via della Terragna snc, frazione Barna, della superficie commerciale di **90,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare da terra a cielo, composta dal piano terra da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura e dal bagno, e scala a chiocciola in ferro di collegamento ai due piani sovrastanti con una camera per piano.

Al piano terra si accede dalla via pubblica nella corte comune con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di varie nei vari piani. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda CO0290174, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 95,80 Euro, indirizzo catastale: Via della Terragna snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: corte comune, mappale 75, porzione di fabbricato distinto al mappale 77, strada comunale su due lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 110 da Malpensa rag. in auto in circa ore 1,30	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km. 120 da Linate ragg. in auto in circa ore 1,30	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata Via per Barna a circa 2 min. a piedi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 40 ingresso A9 a Como in auto circa ora 1,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km. 45 Como S. Giovanni in auto circa ora 1,20	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Comune di Plesio in frazione Barna, frazione limitrofa del centro del Comune di Plesio, l'immobile è all'interno del centro storico della frazione e non è raggiungibile con i mezzi ma solo pedonalmente. In macchina, salendo da Menaggio, si raggiunge il Comune di Plesio, dalla strada Provinciale si svolta sulla sinistra con indicazioni località San Rocco e fraz. di Barna, si percorre tutta la strada comunale con affaccio sul lago di Como, raggiunta la frazione di Barna si è obbligati a parcheggiare l'auto nel parcheggio comunale a piedi ci si addentra nel centro della frazione; dopo un breve tratto si raggiunge la chiesa della frazione con la piazzetta dove è presente una fontana, proseguendo sul lato destro della chiesa si accede ad una seconda piazzetta dove, in fondo sul lato destro, si dirama la Via Terragna.

Percorrendo la Via Terragna si raggiunge, sulla destra al civico n° 14, l'ingresso alla corte che disimpegna l'accesso all'U.I. oggetto d'esecuzione ed U.I. confinante di terzi.

Dalle ricerche ipocatastali effettuate dallo studio Netti snc, si rileva che negli atti di provenienza, anche quelli ultraventennali che la corte risulta essere in comunione con la confinante U.I.U. rappresentata nella scheda catastale n. 15/1981, invece la corte risulta rappresentata esclusivamente nella scheda n. 13/1981, ovvero dell'esecutato.

Fatte le dovute valutazioni alla luce della documentazione reperita dallo studio Netti snc; dallo stato dei luoghi; dalla storia urbanistica il sottoscritto perito ritiene che la corte debba

considerarsi comune con la confinante U.I. di cui alla scheda n. 15/1981.

Necessità per tanto variare la scheda catastale n. 13/1981 ovvero fg. 21, particella 77 sub. 1 stralciando la corte indicata di proprietà esclusiva all'U.I. e censirla come bene comune censibile.

Sopra la porta d'ingresso esiste un piccolo tettuccio con struttura in legno e un foglio di ondulina in plexiglass che dal titolo edilizio reperito presso l'archivio del Comune di Plesio, non risulta autorizzato. Accedendo dalla porta d'ingresso in ferro e vetro singolo, ci si immette nel locale ad uso soggiorno con angolo cottura, con piccolo vano ad uso bagno; diversamente da quanto rappresentato sull'elaborato grafico del titolo edilizio reperito presso l'archivio del Comune di Plesio, datato anno 1979, non è stato realizzato il tavolato che forma il locale disimpegno (e antibagno). Infatti il bagno si affaccia direttamente sul locale soggiorno. È stata realizzata in difformità dal titolo abilitativo una piccola finestra che si affaccia sulla strada comunale denominata Via del Pozzo Bernasco e rappresentata nella planimetria catastale. Diversamente invece, non è stata rappresentata la finestra rilevata e autorizzata sul prospetto Ovest che si affaccia sulla strada Terragna, munita di inferriata in ferro.

Nel locale soggiorno è presente un camino a legna di tipo tradizionale senza inserto, risulta assente l'impianto di riscaldamento, la pavimentazione è in beole e sicuramente non è stato realizzato il vespaio areato sotto il pavimento, infatti sulla pavimentazione sono ben visibili segni di umidità e salnitro, accanto alla piccola finestra non autorizzata, in ferro e vetro singolo, è posto un lavandino in ceramica di colore bianco, con sottostante tubazione d'adduzione dell'acqua potabile con contatore.

Si accede dalla porta che si apre direttamente sul soggiorno al bagno con finestra in ferro e vetro singolo che si affaccia sulla corte, composto da mezza vasca in ghisa smaltata di colore bianco posta sotto la finestra, lavandino sulla destra e W.C. sulla sinistra, con elementi in ceramica sempre di colore bianco, pavimento in piastrella di colore ocra e rivestimento in piastrelle di colore verde.

Salendo la scala a chiocciola in ferro, si accede ai due piani superiori adibiti entrambi a camere; si segnala che diversamente da come rappresentato sull'elaborato progettuale non sono presenti le finestre sul lato Ovest che si affacciano sulla Via Terragno, e l'apertura sul prospetto Nord al piano secondo dove avrebbe dovuto esserci un bagno con disimpegno non realizzati; in quanto rilevato unico locale. Sulla scheda catastale non è rappresentata la finestra sul vano scala esistente ed autorizzata al piano secondo che si affaccia sulla Via del Pozzo Bernasco.

I pavimenti delle due camere sono stati rivestiti con moquette che allo stato attuale versa in uno stato avanzato di degrado, le finestre dei locali sono in legno con vetro singolo, con tapparella esterna in PVC, si segnala che risultano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e che le corde delle tapparelle sono rotte.

Sul soffitto della camera posta al piano secondo, sono evidenti segni d'infiltrazione d'acqua dal soprastante tetto, come pure sui muri perimetrali; a tal proposito si segnala come è visibile nell'angolo del tetto che si affaccia sulla Via Terragno la presenza di una tegola in precario stato di stabilità che può cadere in qualsiasi momento nella sottostante via pubblica.

Nell'insieme l'immobile, che risulta abbandonato da diverso tempo, versa in uno stato

avanzato di degrado e tutte le finiture dell'U.I. ne testimoniano lo stato.

L'impianto elettrico dell'intera U.I. è di tipo sotto traccia, con quadro elettrico al piano terra posizionato nella parete accanto all'ingresso, a vista risulta non più a norma, il contatore dell'U.I. è posto all'esterno nella Via del Pozzo Bernasco, con gli altri due contatori delle U.I. che ricadono nel fabbricato.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei vari locali, la distribuzione interna, le varie aperture, successivamente è stato steso il rilievo ed è stato sovrapposto alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio per verificare la conformità catastale, ed agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Plesio per verificare la conformità urbanistica.

Le risultanze delle sovrapposizioni di quanto rilevato rispetto il progetto reperito in Comune e la scheda catastale sono state già precedentemente descritte.

Nella pratica reperita nell'archivio dell'ufficio tecnico di Plesio si è reperita anche copia dell'agibilità delle U.I. che ricadono del fabbricato datata 1981, non sono allegate le certificazioni di conformità degli impianti.

E' stata effettuata la verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'U.I. presso il portale CENED utilizzando gli estremi catastali; con tali identificativi non è stata trovata alcuna pratica e per tanto si dichiara che non esiste nessuna APE dell'U.I. in perizia.

Considerate le caratteristiche dell'involucro e l'assenza dell'impianto, le coerenze con altre U.I., si può ipotizzare che l'U.I. ricada in classe energetica "G".

Nell'insieme l'unità immobiliare versa in cattivo stato di conservazione manutenzione, il tetto dell'U.I. è da rifare anche perchè sono presenti segni inequivocabili d'infiltrazioni, il manto di copertura è pericolante vista la tegola presente in precario equilibrio che si affaccia sulla sottostante via pubblica.

Con richiesta del 24/04/2024 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 23/05/2024 comunicando "dai dati in possesso dell'A.T., non risultano contratto di locazione o comodato sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare", si allega richiesta e risposta dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala come nei vari locali dell'appartamento, sia presente diverso materiale accatastato alla rinfusa oltre all'arredo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano terra:	29,94	x	100 %	=	29,94
Residenziale piano primo:	29,94	x	100 %	=	29,94
Residenziale piano secondo:	29,94	x	100 %	=	29,94
Corte al piano terra comune con altra U.I., superficie mq. 8,55 x 0,50 = mq. 4,275	4,28	x	10 %	=	0,43
Totale:	94,10				90,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale appartamento anno 1975 classe G a Plesio:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024, €/mq. 800,00 in classe energetica G

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione in Plesio nel territorio edificato abitazione in stabile di 2° fascia media €/mq. 706,00 - 1.171,00 medio €/mq. 938,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2023, abitazione di tipo civile, con stato di conservazione normale semestre 2, centro edificato €/mq. 800,00 - 1.200,00 medio €/mq. 1.000,00

Immobile di vecchissima data in centro storico della frazione di Barna con ristrutturazione databile nell'anno 1979.

Il valore medio presumibilmente più corretto dell'immobile a Plesio in centro edificato dai vari listini presi di riferimento è:

€/mq. $[800,00 + 938,00 + 1.000,00]/3 =$ €/mq. 912,67 arrotondato a €/mq. 920,00

Abitazione senza riscaldamento 0,85

Abitazione con esposizione a Nord 0,95

Abitazione non servita da strada carrabile o con scalinata 0,70 – 0,80 valore medio 0,80

€/mq. $920,00 \times (0,85 \times 0,95 \times 0,80) =$ €/mq. 594,32 arrotondata a € 595,00

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:

Locali al piano terra: mq. 29,94

Locali al piano primo: mq. 29,94

Locali al piano secondo: mq. 29,94

Corte al piano terra: mq. $8,55 \times 0,50 =$ mq. $4,275 \times 0,10 =$ mq. 0,4275

Totale superficie ragguagliata: mq. $29,94 + 29,94 + 29,94 + 0,4285 =$ mq. 90,2475 arrotondato a mq. 90,25

Valore dell'unità immobiliare: mq. $90,25 \times$ €/mq. 595,00 = € 53.698,75

N.B.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile. Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, oltre ai diritti, gli accessori, le

servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti, non avendo potuto accedere al tetto nulla si può dire se vi è la presenza di materiale in amianto sotto tegola o alla presenza di canne fumarie in amianto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,25 x 595,00 = **53.698,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.698,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.698,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili è effettuata mediante il criterio di stima del valore unitario di mercato, riferito al metro quadrato di superficie netta equivalente, tenendo conto della superficie commerciale degli immobili, con procedimento sintetico.

Si ritiene tale criterio - con il supporto dell'economia classica - come il criterio (od aspetto economico) fondamentale nell'ambito delle valutazioni estimative, tenendo conto della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per compendi simili a quelli da stimare. Sono stati considerati per la determinazione del succitato valore unitario di mercato il periodo di congiuntura e le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche estrinseche (esterne ai fabbricati): ubicazione rispetto al centro, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico.

- Caratteristiche intrinseche (interne ai fabbricati): destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensione.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;

b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;

- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;
- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Si è ritenuto di effettuare una stima economica mediando i valori ottenuti con diversi criteri e più precisamente:

criterio dei dati di mercato, è stata eseguita una indagine in zona rilevando i valori di valutazione degli operatori del settore, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto all'impianto urbano, della tipologia, della destinazione d'uso e dell'età dello stabile in cui è inserita l'unità immobiliare, della banca dati delle quotazioni immobiliari, è stata eseguita una ricerca delle valutazioni in zona degli osservatori del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Plesio, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Citta' di Como e Provinciale edizione 2024 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2023 sem. 2.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di edificio in centro storico	90,25	0,00	53.698,75	53.698,75
				53.698,75 €	53.698,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.198,75**

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:	€. 6.629,81
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 68,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.500,00

data 21/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Massimo Cerliani

