



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 64/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Massimiliano Peduzzi**

CF:PDZMSM66H25C933V

con studio in SAN FEDELE INTELVI (CO) via Provinciale, 167

telefono: 031832013

email: maspeduz@gmail.com

PEC: massimiliano.peduzzi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ERBA VIA PASSERINI 7, frazione Buccinigo, della superficie commerciale di 50,75 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona centrale della fraz. Buccinigo di Erba, ad uso prevalentemente residenziale e fa parte del nucleo Storico della frazione.

Trattasi di appartamento posto al piano 1° di un immobile distribuito su tre piani fuori terra adibito ad unità residenziali; la struttura del fabbricato è realizzata con murature portanti perimentrali e di spina in pietra intonacata, solai d'interpiano con struttura in legno; copertura a falde con struttura in legno.

Il corpo di fabbrica è libero su due lati opposti ed in adiacenza sugli altri due lati, il lato Nord/Est e Sud/Ovest risultano in aderenza con un altri corpi di fabbrica, il fronte Sud/Est si affaccia su un cortile di prop. di terzi, il fronte Nord/Ovest si affaccia sulla corte comune ove è ubicato l'unico ingresso al fabbricato ed alla scala d'accesso al piano 1° e 2°; l'accesso al corpo di fabbrica è praticato dalla pubblica via denominata "via Passerini", indi tramite la corte al mappale n° 718 di proprietà di terzi, ed infine alla corte comune a tutto il mappale 430 sulla quale si affaccia l'accesso al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 430 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: via PASSERINI n° 7, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Affaccio su corte comune, vano scala d'accesso, affaccio su cortile di prop. di terzi mapp. 295, unità immobiliare di prop. di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.232,50
Data della valutazione:	10/09/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Storia ipotecaria con statuenza 3 settembre 2024 sugli immobili oggetto dell'esecuzione, così come indicato nel pignoramento trascritto il 06.03.2024 ai NN. 6334/4866.

#### **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:*

ASSEGNAZIONE DI ENTI COMUNI IN DIRITTO ESCLUSIVO , stipulata il 20/11/2001 a firma di notaio ALESSANDRO BRESCIANI ai nn. 2865 di repertorio, trascritta il 13/12/2001 a COMO ai nn. 27651/19238, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/05/2006 a firma di Notaio ALESSANDRO BRESCIANI ai nn. 6074/2655 di repertorio, iscritta il 25/05/2006 a como ai nn. 18507/3957, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 07/09/2015 a firma di EQUITALIA NORD SPA MILANO ai nn. 1200/3315 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a COMO ai nn. 21051/3430, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 7070405,34.

Importo capitale: 3535202,67.

La formalità è riferita solamente a QUOTA DI 1/2 DEL BENE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como ai nn. 3540 di repertorio, trascritta il 27/09/2018 a COMO ai nn. 25260/17124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Como

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2006), con atto stipulato il 08/05/2006 a firma di notaio ALESSANDRO BRESCIANI ai nn. 6075/2656 di repertorio, trascritto il 25/05/2006 a COMO ai nn. 18508/11475.

In comunione dei beni con LAZAR SIMONA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2006), con atto stipulato il 08/05/2006 a firma di notaio ALESSANDRO BRESCIANI ai nn. 6075/2656 di repertorio, trascritto il 25/05/2006 a COMO ai nn. 18508/11475.

In comunione dei beni con LAZAR JAN

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2001 fino al 08/05/2006), con atto stipulato il 07/09/2001 a firma di notaio aALESSANDRO BRESCIANI ai nn. 2717 di repertorio, trascritto il 24/09/2001 a COMO ai nn. 20653/14614

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

In comune di Erba, presso l'ufficio tecnico Comunale, non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare, come da dichiarazione del titolare dell'Ufficio Tecnico. Sull'atto di compravendita è stato dichiarato che "le opere relative all'unità immobiliare compravenduta sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967" e che "successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona Ambiti di Antica Formazione - Edifici di rilevanza monumentale e storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio quindi sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per le opere realizzate senza alcuna autorizzazione, considerato che dette opere comportano la corresponsione di sanzioni amministrative ed oneri per spese tecniche, il valore indicato si ritiene comprensivo delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di rilascio del permesso, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda catastale all'impianto ed in tutte le altre variazioni risulta un unico locale abitativo (monolocale) oltre ad un bagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 12/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE COMUNALE PER SANATORIA: €1.000,00
- PRATICA CILA in SANATORIA: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti non a Norma, prima dell'attivazione dei servizi (energia elettrica e gas) è necessaria la messa a Norma degli impianti (normativa di riferimento: DM 37/2008 - EX LG. 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a Norma impianto elettrico: €2.000,00
- Ripristino e messa a Norma impianto riscaldamento: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

**BENI IN ERBA VIA PASSERINI 7, FRAZIONE BUCCINIGO**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ERBA VIA PASSERINI 7, frazione Buccinigo, della superficie commerciale di **50,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona centrale della fraz. Buccinigo di Erba, ad uso prevalentemente residenziale e fa parte del nucleo Storico della frazione.

Trattasi di appartamento posto al piano 1° di un immobile distribuito su tre piani fuori terra adibito ad unità residenziali; la struttura del fabbricato è realizzata con murature portanti perimentrali e di spina in pietra intonacata, solai d'interpiano con struttura in legno; copertura a falde con struttura in legno.

Il corpo di fabbrica è libero su due lati opposti ed in adiacenza sugli altri due lati, il lato Nord/Est e Sud/Ovest risultano in aderenza con un altri corpi di fabbrica, il fronte Sud/Est si affaccia su un cortile di prop. di terzi, il fronte Nord/Ovest si affaccia sulla corte comune ove è ubicato l'unico ingresso al fabbricato ed alla scala d'accesso al piano 1° e 2°; l'accesso al corpo di fabbrica è praticato dalla pubblica via denominata "via Passerini", indi tramite la corte al mappale n° 718 di proprietà di terzi, ed infine alla corte comune a tutto il mappale 430 sulla quale si affaccia l'accesso al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 430 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: via PASSERINI n° 7, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Affaccio su corte comune, vano scala d'accesso, affaccio su cortile di prop. di terzi mapp. 295, unità immobiliare di prop. di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono ERBA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	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:

Il corpo di fabbrica è composto da struttura portante verticale in pietra intonacata, le pareti esterne intonacate con malta di calce; la copertura con struttura in legno, a falde inclinate.

L'unità abitativa oggetto di stima si sviluppa su un unico piano (piano primo) di un edificio distribuito su tre livelli completamente fuori terra, I piani sono collegati tra loro mediante un'unica scala interna condominiale; l'unità è composta da disimpegno, camera, balcone, soggiorno/cottura, bagno.

I serramenti esterni sono in legno verniciati in colore marrone dotati di vetro semplice e con oscuranti del tipo a "persiana" anch'essi in legno verniciato colore marrone; il portoncino d'ingresso è in legno semplice; le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; l'impianto di riscaldamento non è funzionante, alcuni radiatori sono stati rimossi; i sanitari in ceramica e la rubinetteria, risalenti agli anni 60, sono in discrete condizioni. Le pareti dell'unità sono intonacate a civile e tinteggiate, i soffitti sono controsoffittati con perline in legno verniciate.

L'ingresso al fabbricato è pavimentato con piastrelle "in ceramica", la scala d'accesso ai piani è composta da scalini in cls seminato e le pareti sono intonacate e tinteggiate e tenute in pessime condizioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> blindato semplice realizzato in legno / ferro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in assente. l'involucro necessita di ristrutturazione	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno. copertura che necessita di ristrutturazione

molto scarso 

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 a piano 1°	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>50,75</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti di civile abitazione un valore unitario di €/mq 630,00 riferito all'anno 1975 (con classe energetica G) che dopo l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 0,92 risulta pari a €/mq 690,00. Le quotazioni OMI riferite all'anno 2023 per abitazioni di tipo economico indicano un valore medio di €/mq. € 1.025,00, che dopo l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 0,675 risulta pari a 690,00 €/mq. Considerato l'effettivo stato di conservazione degli immobili, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,75 x 600,00 = **30.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un' attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera

superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di ERBA, agenzie: VARIE NELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. EDITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE 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	50,75	0,00	30.450,00	30.450,00
				<b>30.450,00 €</b>	<b>30.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare abitativa non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.450,00**

**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: **€. 3.217,50**

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: **€. 18.232,50**

data 10/09/2024

il tecnico incaricato  
Massimiliano Peduzzi