



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2020

DEBITORE:


GIUDICE

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO

**Elena Fumagalli**

CF:FMGLNE75B50E507H

con studio in LAMBRUGO (CO) via san carlo n. 23

telefono: 3383514731

email: elenafumagalli5@virgilio.it

PEC: elena.fumagalli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MERONE via Don C. Moranzoni 5, della superficie commerciale di 134,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano primo con balconi e due locali cantina a piano interrato, posto in un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, con accesso dalla via Don Carlo Moranzoni n. 5. L'edificio di cui fanno parte gli immobili è di tipologia costruttiva tradizionale con intelaiatura in c.a. (fondazioni, pilastri, travi, ecc), solai in latero-cemento e murature di tamponamento in laterizio intonacato, con copertura a tetto con orditura in legno, gronda in legno, lattoneria in lamiera di rame, intonaco esterno al civile, infissi esterni in legno costituiti da ante con alette cantinelle, infissi interni in legno con doppio vetro. L'accesso pedonale si ha a livello di piano terra tramite un camminamento e il vano scala comune ad altre unità immobiliari che permette l'accesso al piano primo mentre alle cantine si può accedere sia dalla stessa scala interna che dal cancello e corsello che mette in collegamento anche le unità immobiliari non oggetto della procedura. L'abitazione è composta da piccolo ingresso, cucina dotata di camino, ampio soggiorno, disimpegno notte, tre camere ed un bagno, forma compendio un piccolo servizio igienico ricavato nell'ammezzato del vano scala e tre balconi accessibili dalla cucina e da due delle camere. L'area su cui insiste il fabbricato è destinata a giardino, non in uso all'abitazione, in parte pavimentata con piastrelle di clinker ed è recintata con muretto in cls e cancellata metallica. Internamente gli intonaci sono al civile, i pavimenti in piastrelle di monocottura ed in ceramica nei bagno, gli zoccolini sono in piastrelle, le soglie ed i davanzali sono in pietra naturale, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il bagno principale è dotato di doccia, lavabo, wc e bidet mentre nel servizio igienico sopra la scala vi è l'allaccio per la lavatrice, w.c. e lavabo. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta in cucina che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria e la distribuzione avviene tramite termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Dal vano scala o dal corsello si accede alla cantina al piano interrato dotate di porta in legno, pavimento in piastrelle e pareti intonacate. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono. L'esecutato possiede anche le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, non oggetto di esecuzione immobiliare, che gode personalmente e coi suoi familiari; per questo non vi sono millesimi di proprietà e nemmeno tabelle condominiali di riferimento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml. 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1213 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: via Roma 2/a ora via Don C. Moranzoni n. 5, piano: 1, intestato a

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe del piano primo compresa la scala d'accesso comune: affaccio sull'area pertinenziale per più tratti, altra unità immobiliare di terzi ed infine ancora affaccio su area pertinenziale. della cantina a piano interrato: parte interrata dell'area pertinenziale per più tratti e scala comune da cui si ha l'accesso; del ripostiglio: rampa d'accesso al piano interrato da cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare ed infine parte interrata dell'area pertinenziale per più tratti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



**A.1 cantina**, composto da due locali cantina, sviluppa una superficie commerciale di 11,00 Mq.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.232,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.397,20
Data della valutazione:	05/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terze persone con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/10/2015, con scadenza il 31/10/2019, registrato il 22/10/2015 a ERBA ai nn. 1830 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 7200,00.  
Decorrenza del contratto 01/11/2015 con scadenza 31/10/2019 che si rinnoverà di diritto ogni 4 anni

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/03/2012 a firma di Notaio Camilla Pelizzatti ai nn. 35536/10233 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Como ai nn. 5811/731mut, a favore di

contro , derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.





Mutuo concesso :

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI COMO ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a COMO ai nn. 5155/3534, a favore di  
contro derivante da atto esecutivo verbale di pignoramenti immobili

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:

quale titolare unico e proprietario  
bene personale per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/1979 a firma di Notaio Aldo Pontieri ai nn. 4962 di repertorio, trascritto il 06/04/1979 a Como ai nn. 4400/3704.  
Viene acquistato il terreno distinto al catasto terreni fg. 1 col mappale 495/b are 10.40 (poi sostituito col mappale 1213) sul quale è stata successivamente edificata la costruzione dove insiste l'unità immobiliare in oggetto

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 782/1979, intestata a ' per lavori di costruzione di edificio artigianale con laboratorio e abitazione custode, presentata il 19/04/1979 con il n. 782 di protocollo

Concessione Edilizia N. 44/1982, intestata a per lavori di variante in corso d'opera alla 782/1979 modifiche interne, presentata il 14/06/1982

Concessione Edilizia N. 75/1988, intestata a per lavori di costruzione di un box interrato, nuovi accessi carrai e recinzione, presentata il 08/05/1984

Denuncia di Inizio Attività N. 27/1, intestata a per lavori di recupero sottotetto,



presentata il 26/02/2001 con il n. 2155 di protocollo.

Presa d'atto prot. 3171 del 22/03/2001 la pratica interessa gli immobili oggetto dell'esecuzione solo parzialmente in quanto con la pratica di recupero del sottotetto veniva eliminato il balcone della camera, chiusa una portafinestra e aperta l'attuale finestra della camera

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B.1.1 tessuto consolidato monofunzionale residenziale a bassa media densità da mantenere. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne riguardanti la formazione del muretto basso in cucina e la mancanza della porta nella zona notte oltre al cambio di destinazione da magazzino a cucina eseguite in difformità alla pratica n. 44/82. A seguito della legge 105/2024 a conversione del "decreto salva casa", per quanto riguarda l'oblazione sarà necessario corrispondere la sanzione riguardante la sanatoria per le difformità interne mentre per il cambio di destinazione sarà da applicare il pagamento di un importo pari al doppio del contributo di costruzione riferito al 60% della superficie ragguagliato alla superficie di tutte le unità immobiliari dell'edificio. Non risulta rilasciata l'abitabilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria per opere interne e cambio d'uso oltre richiesta agibilità con documentazione specifica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria, pratica abitabilità con certificazioni, sanzioni e oneri comunali: €5.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della planimetria alla pratica edilizia DIA 27/01, regolarizzazione delle opere interne e miglior rappresentazione dei locali cantina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione docfa: €1.500,00

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la ditta catastale non è perfettamente allineata; nella mappa catastale non è rappresentato il fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento intestazione e inserimento e inserimento del tipo mappale se esistente, in alternativa, redazione di tipo mappale

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





Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale e tipo mappale: €2.000,00

BENI IN MERONE VIA DON C. MORANZONI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERONE via Don C. Moranzoni 5, della superficie commerciale di **134,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano primo con balconi e due locali cantina a piano interrato, posto in un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, con accesso dalla via Don Carlo Moranzoni n. 5. L'edificio di cui fanno parte gli immobili è di tipologia costruttiva tradizionale con intelaiatura in c.a. (fondazioni, pilastri, travi, ecct), solai in latero-cemento e murature di tamponamento in laterizio intonacato, con copertura a tetto con orditura in legno, gronda in legno, lattoneria in lamiera di rame, intonaco esterno al civile, infissi esterni in legno costituiti da ante con alette cantinelle, infissi interni in legno con doppio vetro. L'accesso pedonale si ha a livello di piano terra tramite un camminamento e il vano scala comune ad altre unità immobiliari che permette l'accesso al piano primo mentre alle cantine si può accedere sia dalla stessa scala interna che dal cancello e corsello che mette in collegamento anche le unità immobiliari non oggetto della procedura. L'abitazione è composta da piccolo ingresso, cucina dotata di camino, ampio soggiorno, disimpegno notte, tre camere ed un bagno, forma compendio un piccolo servizio igienico ricavato nell'ammezzato del vano scala e tre balconi accessibili dalla cucina e da due delle camere. L'area su cui insiste il fabbricato è destinata a giardino, non in uso all'abitazione, in parte pavimentata con piastrelle di clinker ed è recintata con muretto in cls e cancellata metallica. Internamente gli intonaci sono al civile, i pavimenti in piastrelle di monocottura ed in ceramica nei bagno, gli zoccolini sono in piastrelle, le soglie ed i davanzali sono in pietra naturale, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il bagno principale è dotato di doccia, lavabo, wc e bidet mentre nel servizio igienico sopra la scala vi è l'allaccio per la lavatrice, w.c. e lavabo. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta in cucina che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria e la distribuzione avviene tramite termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Dal vano scala o dal corsello si accede alla cantina al piano interrato dotate di porta in legno, pavimento in piastrelle e pareti intonacate. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono. L'esecutato possiede anche le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, non oggetto di esecuzione immobiliare, che gode personalmente e coi suoi familiari; per questo non vi sono millesimi di proprietà e nemmeno tabelle condominiali di riferimento

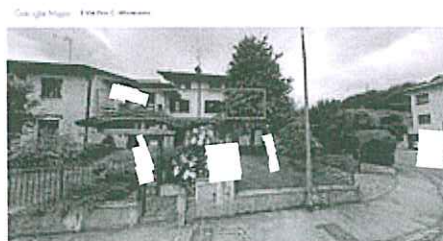
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml. 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1213 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 741.12 Euro, indirizzo catastale: via Roma 2/a ora via Don C. Moranzoni n. 5, piano: 1, intestato

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe del piano primo compresa la scala d'accesso comune: affaccio sull'area pertinenziale per più tratti, altra unità immobiliare di terzi ed infine ancora affaccio su area pertinenziale. della cantina a piano interrato: parte interrata dell'area pertinenziale per più tratti e scala comune da cui si ha l'accesso; del ripostiglio: rampa d'accesso al piano interrato da cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare ed infine parte interrata dell'area pertinenziale per più tratti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[89,16 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 13147-000055/15 registrata in data 21/09/2015

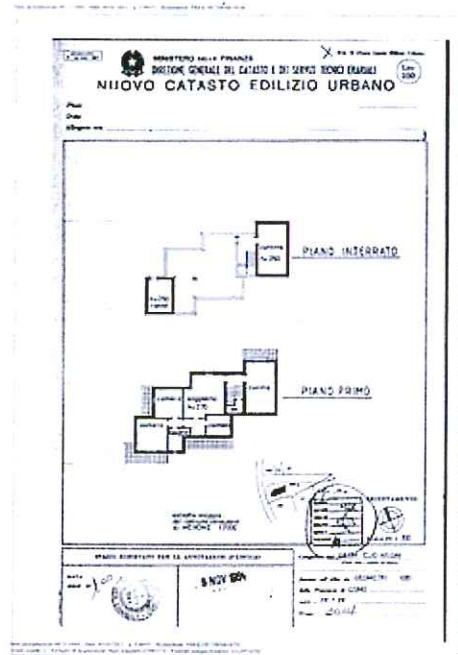
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione	128,00	x	100 %	=	128,00
balconi	20,00	x	33 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>148,00</b>				<b>134,60</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da due locali cantina, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Consistenza	44,00	x	25 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>11,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,60	x	970,00	=	<b>130.562,00</b>
Valore superficie accessori:	11,00	x	970,00	=	<b>10.670,00</b>
					<b>141.232,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 141.232,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 141.232,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Il valore di mercato di un immobile è il prezzo di mercato, concettualmente qualificato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standard e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1.3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Merone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,60	11,00	141.232,00	141.232,00
				<b>141.232,00 €</b>	<b>141.232,00 €</b>

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: €. 132.232,00**

### 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: €. 19.834,80

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: €. 112.397,20**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato  
Elena Fumagalli

*Elena Fumagalli*

