



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 339/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dott. Gianluca Arcidiacono

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Raffaella Nespoli**

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: archittonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LONGONE AL SEGRINO Via Risorgimento, della superficie commerciale di **170,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
unità abitativa posta su due livelli e composta da: al piano terra ingresso, ripostigli, disimpegni, camera e bagno oltre a portico e cortile di pertinenza; a piano primo soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e dispensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 270 cm piano primo da 315 cm a 410 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 621 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, 8, piano: T/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 247, 248, 2159, 1685, 255.

identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 621 are 01.40 ente urbano

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>170,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 283.371,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 240.865,35</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/06/2025</b>

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

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo:

il bene risulta occupato  
di COMODATO D'USO GRATUITO sottoscritto in data 01.06.2020.

per mezzo

Non si è rinvenuta la registrazione dello stesso.

## **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**, stipulata il 03/12/2007 a firma di Notaio Camilla Pelizzatti ai nn. 29708/6429 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a Como ai nn. 22351/4795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €uro 1.400.000,00.

Importo capitale: €uro 700.000,00.

OSSERVAZIONI: si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento: ANN. 4132/490 (5.4.2013) Atto in data 25.3.2013 rep. 9615/6621 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense portante riduzione della somma capitale da €uro 700.000,00 a €uro 488.000,00 e riduzione della somma totale da €uro 1.400.000,00 a €uro 976.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 5770 di repertorio, trascritta il 19/12/2024 a Como ai nn. 19234/14802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento

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:**

**TRA.10409/7337 (4.8.99) - TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 19.7.99 rep.6713/1434 Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Mandello del Lario con il quale

vendono alla  
anche immobili siti  
in LONGONE AL SEGRINO con accesso dalla Via Risorgimento nr.8 e precisamente:

.porzione di fabbricato su tre livelli al piano terra, primo piano e secondo piano, censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.244/8 - PT,1,2 - A/4 - cl.u - v.3

**alla quale compete l'area distinta al Catasto Terreni con il mapp.620 di mq.20 ente urbano (per quota non meglio precisata)**

.porzione di fabbricato su tre livelli al piano terra, primo piano e secondo piano, già distinta al Catasto Terreni a parte del mapp.245/3 p.f.r. (con diritto alla corte mapp.247 con insistente minuscolo rustico di porticato), censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.244/6 - PT,1,2 - A/4 - cl.u - v.2,5

**alla quale compete l'area distinta al Catasto Terreni con il mapp.620 di mq.20 ente urbano (per quota non meglio precisata)**

.porzione di fabbricato su tre livelli al piano terra, primo piano e secondo piano, già distinta al Catasto Terreni a parte del mapp.245/3 p.f.r. (con diritto alla corte mapp.247 con insistente minuscolo rustico di porticato), censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.244/7 - PT,1,2 - A/4 - cl.u - v.2,5

**alla quale compete l'area distinta al Catasto Terreni con il mapp.620 di mq.20 ente urbano (per quota non meglio precisata)**

**AVVERTENZA: Si precisa che nella nota di trascrizione il mapp.620 viene indicato per quota intera di piena**

**proprietà.**

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.85.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.10412/7340 (4.8.99) - TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 21.7.99 rep.6727/1439 Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Mandello del Lario con il quale

vendono

siti in LONGONE AL SEGRINO con accesso dalla Via Risorgimento nr.8 e precisamente:

.piccola porzione di fabbricato composta da portico, locali deposito e servizi al piano terra; locale deposito al primo piano; con annessa area cortilizia; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.3/2 del 29.3.83 e distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.621 are 01.20 f.a.u.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.70.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

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

D.I.A. N. **899/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione su due livelli, realizzazione di tettoia coperta per posti auto., presentata il 22/01/2000 con il n. 183 di protocollo

D.I.A. (Variante alla precedente) N. **972/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione su due livelli, realizzazione di tettoia coperta per posti auto., presentata il 05/04/2002 con il n. 603 di protocollo.

Si specifica che esiste una richiesta di agibilità depositata in data 05.02.2009 prot. 255. Non si rilevano all'interno del fascicolo edilizio richieste di integrazioni da parte del Comune.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 27.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 15.03.2023, l'immobile ricade in zona N.A.F. - Nuclei di antica formazione (Art. 18 NTA)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: premessa: il bene oggetto di stima è un bene risalente a data antecedente il 1953, sono state rinvenute foto storiche risalenti all'anno 1953 ed il bene risulta presente nel primo Piano di Fabbricazione disponibile risalente al 1966. Alcune aperture esterne hanno dimensioni differenti. Si rilevano lievi piccole discrepanze interne. Al piano terra l'altezza interna indicata in pratica è 275 cm mentre nella realtà è 270 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €5.000,00
- sanzioni determinabili unicamente alla presentazione della pratica

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: una porzione del cortile indicato in scheda ricade sul mappale 1685. Sulla mappa risulta ancora indicato il mappale 620 già accorpato nel mappale 621 di mq. 140 ente urbano, in forza del T.M. 299530 del 3.12.2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per creazione di unità composta. Presentazione foglio di osservazioni.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.000,00
- tributi preventivati: €70,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione grafica della scheda non è corretta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €900,00
- tributi preventivabili: €70,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LONGONE AL SEGRINO VIA RISORGIMENTO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONGONE AL SEGRINO Via Risorgimento, della superficie commerciale di **170,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 unità abitativa posta su due livelli e composta da: al piano terra ingresso, ripostigli, disimpegni, camera e bagno oltre a portico e cortile di pertinenza; a piano primo soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e dispensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di piano terra 270 cm piano primo da 315 cm a 410 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 621 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, 8, piano: T/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da nord in senso orario con mappale 247, 248, 2159, 1685, 255.  
 identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 621 are 01.40 ente urbano

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2000.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

## COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in legno



*infissi interni*: realizzati in legno



Degli Impianti:

*elettrico*: conformità: documentazione non



disponibile

*idrico*: conformità: documentazione non



disponibile

*termico*: conformità: documentazione non



disponibile

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso piano terra	12,59	x	100 %	=	12,59
disimpegno piano terra	4,30	x	100 %	=	4,30
bagno 2 piano terra	4,51	x	100 %	=	4,51
ripostiglio 1 piano terra	12,12	x	100 %	=	12,12
ripostiglio 2 piano terra	17,75	x	100 %	=	17,75
bagno 1 piano terra	12,23	x	100 %	=	12,23
camera piano terra	18,90	x	100 %	=	18,90
portico piano terra	17,28	x	35 %	=	6,05
soggiorno piano primo	45,49	x	100 %	=	45,49
vano scala piano primo	6,49	x	100 %	=	6,49
disimpegno piano primo	2,96	x	100 %	=	2,96
bagno piano primo	5,22	x	100 %	=	5,22
cucina piano primo	14,70	x	100 %	=	14,70
dispensa piano primo	7,52	x	100 %	=	7,52
<b>Totale:</b>	<b>182,06</b>				<b>170,83</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,83 x 1.700,00 = **290.411,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 290.411,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 290.411,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni presenti sul mercato e su piazze concorrenziali. Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto dello stato conservativo, risulta inoltre ricompresa nella valutazione l'area di pertinenza come meglio identificata nella scheda corrispondente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda e la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, contratti di affitto d'azienda od eventuali preliminari di compravendita non trascritti. La verifica ha dato esito negativo. , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, con data ispezioni del 06.06.2025, ufficio tecnico di Longone al Segrino. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima. Le pratiche edilizie visionate sono state recuperate dal personale dell'Ufficio., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare 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	170,83	0,00	290.411,00	290.411,00
				<b>290.411,00 €</b>	<b>290.411,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.040,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.371,00**

### 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 **€. 42.505,65**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 240.865,35</b>