



# 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](mailto:archittonespoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2024

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a LONGONE AL SEGRINO Via Risorgimento, della superficie commerciale di **75,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 272 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 244 sub. 703 graffato mappale 245 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, 8, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 248, 247, 244 e strada.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,76 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>€. 89.192,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.813,37</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 26/09/2013, con scadenza il 30/09/2017, registrato il 30/09/2013 a Erba ai nn. 3 - n. 1462 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 5.160,00 su base annua

### 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. *Inscrizioni:*

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  
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 C.F. 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 e che successivamente risulta oggetto di t.m.299530 del 3.12.2001 e accorpato nell'unico maapp.621 di mq.140 ente urbano (che comprende mapp.621 e mapp.620)**

**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.

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

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

D.I.A. N. **887/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne agli alloggi residenziali esistenti per adeguamento dei servizi igienici con realizzazione di tavolati per formazione locali bagno e cucina, presentata il 01/10/1999 con il n. 2288 di protocollo, agibilità del 08/10/2002 con il n. 1792 di protocollo

### **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 già presente in mappa dal 1900, sono state rinvenute anche foto storiche risalenti all'anno 1953 ed il bene risulta pure presente nel primo Piano di Fabbricazione disponibile risalente al 1966. Si rileva una differente distribuzione interna dei locali rispetto a quanto assentito. Si rilevano dimensioni differenti di alcune aperture esterne. Inoltre, risultano essere stati demoliti partizioni di muri portanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria e Verifiche Strutturali

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €7.000,00
- sanzioni determinabili unicamente alla presentazione della pratica
- costi per eventuali interventi statici preventivabili unicamente a seguito delle risultanze di una perizia statica

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

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 **75,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 272 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 244 sub. 703 graffato mappale 245 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, 8, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 248, 247, 244 e strada.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 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:

<i>elettrico:</i> conformità: documentazione non disponibile	★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> conformità: documentazione non disponibile	★★★★★★★★★★
<i>termico:</i> conformità: documentazione non disponibile	★★★★★★★★★★
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali:</i> 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
soggiorno	22,11	x	100 %	=	22,11
cucina	14,77	x	100 %	=	14,77
disimpegno	3,91	x	100 %	=	3,91
bagno	6,11	x	100 %	=	6,11
camera	28,86	x	100 %	=	28,86
<b>Totale:</b>	<b>75,76</b>				<b>75,76</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,76 x 1.350,00 = **102.276,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.276,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.276,00**

## 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, risultano inoltre ricomprese nella valutazione le aree comuni.

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 positivo. , 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	75,76	0,00	102.276,00	102.276,00
				<b>102.276,00 €</b>	<b>102.276,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.113,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.970,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.192,20</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 13.378,83</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.813,37</b>