



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 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a LONGONE AL SEGRINO Via Risorgimento, della superficie commerciale di **53,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
posti auto insistenti sul mappale 1685.

Si specifica che attualmente l'accesso ai posti auto avviene tramite il mappale 602 in proprietà a terzi soggetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1685 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 255, 621, 2159 e 602.

identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 1685 are 01.20 ente urbano

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.602,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.962,13
Data di conclusione della relazione:	12/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il bene risulta occupato da terzi soggetti senza titolo.

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:*

limitazione d'uso posti auto.

La formalità è riferita solamente a posti auto mappale 1685.

Si specifica che l'accesso ai posti auto attualmente avviene tramite il mappale 602 in proprietà a terzi soggetti. Dall'analisi degli atti di provenienza riferiti ai beni oggetto di stima, nulla si riporta in merito all'attuale accesso. Logica sarebbe la trascrizione di un diritto di passo per l'accesso al bene. Data l'incertezza della possibile effettiva apposizione del vincolo, il perito, prudenzialmente attribuisce un minor valore al bene. La titolarità del bene è comunque attestata e verificata dagli atti e dalla relazione dell'esperto Visurista nominato.

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:	€. 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:

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 e precisamente:

.area inedificabile adibita a orto distinta al C.T. fg.9
con:

mapp.250 are 01.20 (poi sostituito con il mapp.1685)

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. **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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: una porzione del cortile indicato in scheda riferita al mappale 621, 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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONGONE AL SEGRINO VIA RISORGIMENTO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a LONGONE AL SEGRINO Via Risorgimento, della superficie commerciale di **53,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
posti auto insistenti sul mappale 1685.

Si specifica che attualmente l'accesso ai posti auto avviene tramite il mappale 602 in proprietà a terzi soggetti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1685 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 255, 621, 2159 e 602.

identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 1685 are 01.20 ente urbano

Immobile costruito 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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posti auto	53,35	x	100 %	=	53,35
Totale:	53,35				53,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,35 x 350,00 = **18.672,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.672,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.672,50**

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.

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 stato 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 Como. 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 limitofe 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	posto auto	53,35	0,00	18.672,50	18.672,50
				18.672,50 €	18.672,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.602,50**

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: **€. 2.640,38**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.962,13**

data 12/06/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli