



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. 16/2025

GIUDICE:

Luciano Pietro Aliquò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

 **ASTAlegale.net**

CURATORE INCARICATO:

Danilo D'Amico

TECNICO INCARICATO:

Alessandro De Angelis

CF:DNGLSN61T03G535N

con studio a COMO in VIA GIULIO CESARE 28

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 16/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Quota pari al 50% della piena proprietà della villa con annessa autorimessa e giardino nel comune di Proserpio (CO) in Via Manzoni 17. Gli immobili sono per il 50% di piena proprietà del signore *****, nato a Erba (CO) il 1/7/1974 e per il 50% di piena proprietà della signora ***** nata a Erba (CO) l'8/9/1982 e sono così identificati al Catasto Fabbricati:

- foglio 4 - particella 1427 – subalterno 703 - categoria A7, classe 2 - consistenza 11 vani - sup. catastale totale mq. 269 (totale escluse aree scoperte mq. 269)- rendita euro 1.249,83 - indirizzo Via Manzoni n.17 – Piani S1,T, 1

- foglio 4 - particella 1427 – subalterno 704 - categoria C6, classe 3 - consistenza 44 mq - sup. catastale totale mq. 54 - rendita euro 111,35 - indirizzo Via Manzoni n.17 – Piano S1

Catasto Terreni:

foglio 9, particella 1432, qualità classe seminativo arb. , superficie 410 mq, reddito dominicale euro 2,33, reddito agrario euro 1,48

Coerenze: Vedi estratto mappa e planimetria catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie catastale dell'unità principale :	269,00 m²
Superficie catastale dell'unità accessoria :	54,00 m²
Valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 675.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'intero immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 573.750,00
Valore di mercato del 50% dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 337.500,00
Valore di vendita giudiziaria del 50% dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 287.000,00

Data della valutazione: **27/11/25**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 28 luglio 2025, la villa risultava abitata dai proprietari.

Anche la seconda unità immobiliare accessoria che compone questo lotto è a disposizione

dei medesimi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite dall'esperto visurista Emmemme Sorini e consegnate il 19 maggio 2025 e al contenuto della successiva relazione.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONI - IPOTECHE VOLONTARIE

Ipotecche derivanti da concessione a garanzia del mutuo fondiario n. 0015500/0002802 del 31 ottobre 2011 e da concessione a garanzia del mutuo fondiario n. 0019689/0002652 del 23 dicembre 2024.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento: Si rimanda al contenuto della relazione dell'esperto ausiliario visurista

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 degli immobili

**Non sono state
fornite dagli
esecutati**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Non esiste
alcuna forma di
condominio**

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alle verifiche ipotecarie e catastali eseguite dall'esperto visurista Emmemme e consegnate il 19 maggio 2025 e al contenuto della successiva relazione.

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Risultano i signori ***** e *****, la prima in forza dell'atto di compravendita dell'8 marzo 2007 a rogito del notaio Andrea Fabi repertorio n. 1117.079, raccolta n.31.845, registrato a Erba il 14 marzo 2007 n. 317 serie 1T, il secondo in virtù dell'atto di donazione del 6 novembre 2020 a rogito del notaio Carlo Conti di Monza, repertorio n. 34616.

La signora ***** proprietaria ha acquistato gli immobili in questione dai signori Franco Donelli e Claudia Donelli. Il valore di vendita dichiarato nell'atto è pari a 370.000 euro.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie riguardanti le unità in questione reperite, dopo l'istanza di accesso agli atti, dall'ufficio tecnico nell'archivio comunale sono le seguenti:

Il compendio immobiliare risulta costruito in forza della concessione edilizia n. 26/79 rilasciata dal comune di Proserpio l'11 marzo 1980, successiva variante in data 8 settembre 1983 n. 15/81, concessione edilizia n. 32/82 rilasciata il 3 agosto 1982 per la recinzione, concessione edilizia n. 14/85 rilasciata il 31 ottobre 1985 per opere interne, concessione edilizia n. 26/92 rilasciata il 17 settembre 1992 per la realizzazione di scala esterna, concessione edilizia in sanatoria n. 368/86 per opere eseguite in difformità alle vigenti allora discipline urbanistiche rilasciata il 22 gennaio 1993, DIA PE n. 07/09/DIA del 24 febbraio 2009, Variante DIA n. 27/11 del 12 dicembre 2011, SCIA di sanatoria n. 30.2021 del 28 giugno 2021 con pagamento oblazione, CILA n. 33/2021 per opere di manutenzione straordinaria eseguite sull'immobile del 7 luglio 2021.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Rif. Piano di Governo del Territorio vigente in forza della specifica delibera del Consiglio Comunale l'immobile ricade nell'ambito del tessuto urbano consolidato di impianto recente definito “ T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento”. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi estratto NTA 17.1 parte integrante del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7.

L'unità immobiliare principale è attualmente sostanzialmente conforme alla rappresentazione fatta nell'ultima pratica edilizia, risalente al 2021, ad eccezione

dell'utilizzo fatto di alcuni spazi del piano sottotetto, impiegati come studi, locali da gioco, servizi igienici e camere anche grazie all'altezza massima che, nelle parti più prossime ai colmi, supera abbondantemente i 250 cm indicati. L'altezza netta dei locali al secondo piano allo stato attuale varia da 150 a 327 cm.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: Vedi anche i precedenti paragrafi 1. 3. e 7 .

L'unità immobiliare principale è attualmente sostanzialmente conforme alla rappresentazione fatta nella planimetria catastale ad eccezione dell'utilizzo fatto di alcuni spazi del piano sottotetto, impiegati come studi, locali da gioco e camere anche grazie all'altezza massima che, nelle parti più prossime ai colmi supera abbondantemente i 250 cm indicati. L'altezza netta dei locali al secondo piano allo stato attuale varia da 150 a 327 cm.

BENI NEL COMUNE DI PROSERPIO

VIA MANZONI 17

I beni sono ubicati in una zona residenziale piuttosto distante dal centro storico di Proserpio, in prossimità del confine col comune di Castelmarte, a circa 430 metri di quota, raggiungibile dalla strada che collega i due comuni e che mette in collegamento la strada Valassina e la strada provinciale Arosio Canzo; le zone limitrofe sono residenziali o “a verde” boscate. Il traffico nella zona non risulta particolarmente sostenuto. Sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

biblioteca presente nel centro abitato del comune di Proserpio

farmacia presente nel centro abitato del comune

municipio presente nel centro abitato del comune

negozi al dettaglio presenti nel centro abitato del comune

scuola elementare presenti nel centro abitato del comune

scuola per l'infanzia presente nel centro abitato del comune

spazi verde

COLLEGAMENTI

aeroporto più prossimo distante circa 50 km (Milano Linate)

autobus distante circa 1 km

autostrada distante circa 15 km (Como)

ferrovia distante 5 km (Erba)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nei paragrafi 1, 3, 7 e 8.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore catastale 1427/703 : € 157.478,58 Superficie Catastale 269 mq (escluse le aree esterne)

Valore catastale 1427/704 : € 14.030,10 Superficie Catastale 54 mq

Valore catastale Lotto 2: € 171.508,68

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione :
a corpo.

Per maggiore precisione, di seguito, viene comunque fornito un dettaglio delle superfici nette desunte dalla documentazione acquisita durante le operazioni peritali.

In particolare dagli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia del 2021 risulta quanto segue:

Piano Terra	Superficie lorda (al netto dei portici)	178,42 mq
Piano Sottotetto	Superficie lorda (al netto dei balconi)	174,97 mq
Piano Interrato	Superficie lorda (al netto dei cavedi)	139,02 mq

Logicamente se per il piano terra si può assumere la superficie lorda coincidente con quella commerciale, per il piano sottotetto e per quello interrato sarà necessario applicare gli opportuni coefficienti di ragguglio riduttivi per ottenere il valore della superficie commerciale equivalente.

A questo proposito è il caso di precisare che l'intero piano sottotetto, secondo quanto risulta dall'ultima pratica edilizia, dovrebbe avere funzione accessoria e non caratteristiche di abitabilità.

Pertanto verrà valutato proprio coerentemente con le destinazioni d'uso dichiarate e consentite.

Non solo. Sarà necessario valutare l'entità del costo del necessario intervento di realizzazione, o ripristino, del controsoffitto indicato nelle sezioni riportate nei grafici progettuali allegati alla pratica suddetta.

In linea generale si ipotizza di installare un controffitto su un'area del sottotetto di estensione stimata in circa 70 mq e di valutare il costo in opera forfettariamente in circa 5.000 euro.

Naturalmente andrà opportunamente considerato, sia pur prudenzialmente, anche il valore degli spazi esterni, vale a dire il giardino, i balconi e i portici di cui gode la villa la cui consistenza non è rappresentata dalla superficie catastale delle due unità

immobiliari in questione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di stima (1000/1000 di piena proprietà): € 680.000,00

Valore di stima (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 680.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico del Comune di Proserpio, agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate

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;

Stima delle spese di regolarizzazione delle difformità attuali : €. 5.000,0

Valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 675.000,00

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: € 101.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'intera proprietà immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 573.750,00

Valore di vendita giudiziaria del 50% della proprietà immobiliare al €. 286.875,00
netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
Arrotondabile a €. 287.000,00

Como, 27 novembre 2025

Il Tecnico Incaricato
Alessandro De Angelis