



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

procedura promossa da:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA / Napoli

**Elaborato peritale integrato secondo quanto disposto dal G.E.
nell'udienza del 10.04.2025**

debitore:



Giudice:
dott. Marco MANCINI

Custode giudiziario:
dott.sa Laura Edvige BORDOLI/Como

Ausiliario visurista:
Studio BROGGI/Como



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



Esperto nominato:
Stefano Ferrario architetto
c.f.: FRRSFN65M09C933S
con studio in COMO (CO) Via Rovelli, 37
telefono: 031263026
e-mail: studioarchferrario@gmail.com
PEC: stefano.ferrario@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO con cantina a BLESSAGNO, Via Serpentina 5, della superficie commerciale di **135,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà**.

Posto su due livelli ha accesso da Via Serpentina attraverso la corte comune (mapp.575) con altri immobili.

Al piano terra è ubicata la zona a giorno (cucina, soggiorno, bagno), tramite scala a chiocciola si accede al 1° piano (sottotetto) ove si trovano n.3 camere da letto, di cui una con bagno di servizio. Si fa avvertenza che nel disimpegno p.1°, esiste un punto in cui l'altezza è di circa 140 cm che obbliga a piegarsi per poter passare oltre.

La cantina, semi interrata, non è collegata direttamente alla casa.

L'immobile presenta varie altezze, si rimanda all'allegata planimetria.

Identificazione catasto fabbricati:

Comune di Blessagno

- foglio 7, **mappale 577 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via Serpentina, s.n.c., piano: S1-T-1,
- Intestato a
 - [REDACTED] proprietà 1/2
 - [REDACTED] proprietà per 1/2,
- Coerenze: del mappale 577, da nord in senso orario: mappali 572 - 576, cortile comune ai mappali 1335 -1334 -1, mappali 1057 - 1054 - 574 - 575.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.105.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.590,00
Data della valutazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari. La moglie dell'esecutato, [REDACTED] dichiarava che l'immobile è da loro utilizzato per periodi di vacanze. L'ispezione presso l'ufficio anagrafe del comune di Blessagno ha confermato che i soggetti non sono residenti nell'immobile, come da rilasciata dichiarazione allegata.

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:

l'atto 10/11/1995 N. 53184 del Notaio Tomaso Bortoluzzi di Malnate, trascritto a Como il 6/12/1995 ai N. 20518/14939, portante costituzione di servitù, a favore e contro sia del soggetto esecutato, sig. [REDACTED], che della moglie sig.ra [REDACTED]

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 giudiziale (in estensione) iscritta a Como il 25/7/2022 ai N. 23140/4110, di Euro 30.000,00, a favore della Veneto Banca S.C.P.A. – sede Montebelluna (TV) ed a carico (per la quota di ½) dell'esecutato sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare trascritto a Como il 20/2/2023 ai N. 4473/3198, a favore della società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – sede Napoli – ed a carico (per la quota di ½) dell'esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento trascritto per euro 53.465,13 oltre interessi e spese.

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**

Ulteriori avvertenze:

-l'immobile non fa parte di un condominio;

-il compendio immobiliare in oggetto si intende venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, accessioni, dipendenze,

pertinenze, servitù attive e passive inerenti usi, diritti, azioni, ragioni, obblighi e limitazioni; al comparto immobiliare pignorato compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni al fabbricato, da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del codice civile;

-come scritto nell'atto di provenienza del 1993, allegato: il mappale 577 "ha diritto alla corte al mappale 575, all'andito mappale 1336..." ... "Le parti precisano che le danti causa delle odierne venditrici, hanno rinunciato a qualsiasi diritto sull'andito distinto con il mappale 1336, con atto di compravendita autenticato dal notaio dottor Maria Grazia Prestipino Giarritta di Porlezza in data 28 gennaio 1988 n. 22730 di rep. ".

-le unità immobiliari di questo lotto sono prive di abitabilità/agibilità il cui rilascio deve essere richiesto al Comune producendo tutta la documentazione che l'Ente richiederà;

-gli allegati della perizia sono parte integrante della stessa;

-per vincoli urbanistici si rimanda allo specifico allegato Disciplina Urbanistica..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

STORIA IPOTECARIA

A tutto il **23/6/2023** (data di statuenza delle verifiche ipotecarie c/o Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Como) l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, così come meglio descritta al punto "B", risulta di proprietà:

[REDACTED] proprietà 1/2
[REDACTED] proprietà per 1/2,

Come si evince dalla seguente cronistoria:

- **Anteriormente al ventennio** e precisamente in forza di **atto di compravendita 12/11/1993 N.32544** Notaio Maria Grazia Prestipino di Porlezza, **trascritto a Como il 10/12/1993 ai N. 21016/14751**, l'immobile in Blessagno, Via Serpentina, all'epoca censito al catasto fabbricati al foglio 3 con il mapp. 577/2 in cat. C/6 di mq. 60 ed al catasto terreni, come fabbricato rurale, con il mapp. 577 di ett. 0.01.10, **era di piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 a testa, dei coniugi [REDACTED] n.**

- **Con variazione catastale 23/1/1997** protocollo CO.0283, per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione, il mapp. 577/2 veniva censito al catasto fabbricati, al foglio 3, in cat. A/3 con una consistenza di yani 8.

- **Con atto di identificazione catastale 17/5/2000 N. 1748** Notaio Enrico Girola di Como, **trascritto a Como il 10/6/2000 ai N. 11704/8055**, la particella 577/2 veniva identificata con il foglio 9.

- **Con atto di rettifica 17/5/2000 N.1748** del Notaio Enrico Girola di Como, **trascritto a Como il 3/3/2001 ai N. 4711/3498** il foglio della particella 577/2 veniva rettificato da foglio 9 in foglio 3.

- **Con variazione catastale 9/10/2013** pratica CO.0152968, il foglio 3 della particella 577/2 veniva variato da foglio 3 in foglio 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.17/93

richiesta da [REDACTED] il 08.11.1993 per opere di sostituzione del manto di copertura e realizzazione di due lucernari.

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

richiesta da [REDACTED] in data 09.02.1994, a seguito di rilevate infrazioni edilizie e conseguente denuncia in Procura. Autorizzazione diniegata. Successivamente la denuncia è stata archiviata per l'intervenuto ripristino delle opere allo stato originario, come da nota del Comune di Blessagno del 06.06.1994.

- CONCESSIONE EDILIZIA n.13/94

richiesta da [REDACTED] in data 06.05.1994, per opere di risanamento conservativo e di adeguamento igienico-sanitario. La Concessione edilizia è stata rilasciata in data 12.07.1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio , in forza di delibera DCC n.10 del 31.03.2012, l'immobile ricade in zona "NAF - Centri e nuclei di antica formazione", **Grado di Intervento GL2.**

L'immobile ricade in fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Per le norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda allo specifico allegato, risultando non esaustivo il loro riassunto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sante l'attuale classificazione dell'immobile da parte dello strumento urbanistico, Nuclei Antica Formazione, e la precedente classificazione, Centro Storico, la costruzione dell'immobile è ascrivibile ante 1942.

Sante le pratiche edilizie inerenti l'immobile (reperite dall'Ufficio Tecnico comunale ed elencate nello specifico capitolo), l'immobile non ha subito modificazioni che ne alterassero la sagoma. Lo stato originario corrisponde all'attuale.

Le difformità riscontrate dal confronto stato attuale/concessione edilizia, sono:

-**cantina:** errata indicazione dell'altezza;

-**piano terra:** locale bagno ridotto e privo della suddivisione atta alla creazione dell'antibagno, scasso a parete, alzata non realizzata, scala a chiocciola al posto di scala a pianta quadra;

-**piano 1°:** locale bagno ridotto, non esecuzione di comunicazione tra locali, modifica di tavolati.

Nei faldoni non si rinviene l'abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e successiva domanda di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** a condizione che si modifichi il bagno del piano terra come da concessione edilizia

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni comunali + diritti di segreteria + oneri tecnico incaricato (sono esclusi i costi per l'adattamento dell'immobile alle normative vigenti atto ad ottenere l'agibilità e i costi di modifica del bagno): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non stimabili in quanto la documentazione da produrre per l'agibilità dipende dalle richieste del Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BLESSAGNO VIA SERPENTINA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO con cantina a BLESSAGNO, Via Serpentina 5, della superficie commerciale di **135,50** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà**.

Posto su due livelli ha accesso da Via Serpentina attraverso la corte comune (mapp.575) con altri immobili.

Al piano terra è ubicata la zona a giorno (cucina, soggiorno, bagno), tramite scala a chiocciola si accede al 1° piano (sottotetto) ove si trovano n.3 camere da letto, di cui una con bagno di servizio. Si fa avvertenza che nel disimpegno p.1°, esiste un punto in cui l'altezza è di circa 140 cm che obbliga a piegarsi per poter passare oltre.

La cantina, semi interrata, non è collegata direttamente alla casa.

L'immobile presenta varie altezze, si rimanda all'allegata planimetria.

Identificazione catasto fabbricati:

Comune di Blessagno

- foglio 7, **mappale 577 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via Serpentina, s.n.c., piano: S1-T-1,
- Intestato a
 - [REDACTED] proprietà 1/2
 - [REDACTED] proprietà per 1/2,
- Coerenze: del mappale 577, da nord in senso orario: mappali 572 - 576, cortile comune ai mappali 1335 -1334 -1, mappali 1057 - 1054 - 574 - 575.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico), in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano sempre in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono: Lanzo d'Intelvi, San Fedele d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi nelle immediate vicinanze sono inesistenti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

Si indicano le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

IL LAVATOIO DELLA VALLE DEL LURA antico lavatoio recentemente ristrutturato che si trova davanti all'area a pic-nic nella Valle di Lura. LA VECCHIA SEDE MUNICIPALE risalente ai primi decenni del secolo scorso, si trova in Piazza Vittorio Veneto. VALLE D'INTELVI con i suoi centri e importanti itinerari turistici.

COLLEGAMENTI

autobus distante 60 mt circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in alluminio con vetrocamera

nella media 

pareti esterne: in muratura con finitura ad intonaco tinteggiato, coibentazione assente

al di sotto della media 

infissi interni: ad anta battente/scorrevole realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in parte in beola ad opus incertum

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in parte in gres, parte in parquet e parte in moquette

nella media 

plafoni: realizzati in legno struttura a vista

nella media 

scale: posizione interna all'abitazione, costituite da scala a chiocciola in metallo

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

termico: autonomo con caldaietta murale a gas metano ubicata in cantina e diffusori in radiatori

nella media 

di ghisa, conformità: non rilevabile. La caldaietta produce anche l'acqua calda sanitaria.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	128,00	x	100 %	=	128,00
CANTINA	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	158,00				135,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione analitica in base ai prezzi unitari di mercato correnti in zona per immobili aventi analoghe caratteristiche, applicati alle superfici lorde commerciali ragguagliate, con verifica sui prezzi di mercato della zona, rapportati alle recenti transazioni.

La stima oltre a tenere conto di quanto sin qui descritto, considera le dotazioni del fabbricato e della proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero fabbricato; lo stato di conservazione e manutenzione, le dimensioni e destinazioni dei locali, la classe progettuale e tipologia costruttiva, l'ubicazione, la conformità o meno degli impianti tecnologici presenti alla normativa vigente in materia, le previsioni urbanistiche, i costi da sostenere per le necessarie opere edili di adeguamento per l'ottenimento della sanatoria edilizia e i costi per le varie certificazioni e opere impiantistiche di adeguamento utili al rilascio dell'agibilità.

Considera anche il grado di urbanizzazione primario e secondario del contesto, la dotazione di parcheggi pubblici e di verde, le reti di trasporto esistenti..

Differenza edilizia da regolare: l'operata riduzione forfettaria del 15% comprende anche eventuali differenze monetarie degli oneri dovuti tra stima e reale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,50 x 800,00 = **108.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Blessagno, agenzie: Como e provincia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, OMI, ultimi dati disponibili, ed

inoltre: Borsino Immobiliare della città di Como e provincia, edito dalla FIMAA, ultima edizione disponibile

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	135,50	0,00	€ 108.400,00	€ 108.400,00
				€ 108.400,00	€ 108.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.105.400,00**

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: **€.15.810,00**

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: **€. 89.590,00**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Stefano Ferrario

