



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

264/2022

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

debitore:



Giudice:
dott. Luciano Pietro ALIQUO'

Custode giudiziario:
dott. Giampiero CASARTELLI/Como

Ausiliario visurista:
Emmemme S.r.l./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 264/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento in BREGNANO, Via Indipendenza, 15 (ex Via Vittorio Emanuele, 1), della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio di antica formazione, risalente al 1857 circa. Ristrutturato nel 1999 e successivamente nel 2003. La disposizione degli spazi interni risulta essere razionale con affacci sul giardino e su un distacco da corte di altra proprietà.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,70.

Identificazione catasto fabbricati (comune di Bregnano):

- foglio 12, **mappale 578/723 graffato mappale 1582/717**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele, 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia presso UTE con la scheda nr.8578 del 14.5.2009 (a variazione del mapp.578/707 graffato mapp.1582/708 già scheda nr.F03278 del 14.6.2000 a parte dei mapp.578/2, mapp.578/3, mapp.579/6 e mapp.1582/2).
- Coerenze: - a nord: affaccio su enti comuni; - ad est: mappale 578/701 scala comune; - a sud: affaccio sul mappale 578/701 e 1582/701 e a piccolo salto discendente mappale 578/710; - ad ovest: mappale 578/701 e 578/709. Salvo errori e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato.

A.1

box singolo, composto da un unico vano.

Identificazione catasto fabbricati (comune di Bregnano):

- foglio 12, **mappale 578 sub. 712**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele, 1, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.F03254 del 14.6.2000.
- Coerenze: - a nord: autorimessa mappale 578/711; - ad est: terrapieno; - a sud: autorimessa mappale 578/713; - ad ovest: mappale 578/701 corsello comune di accesso. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

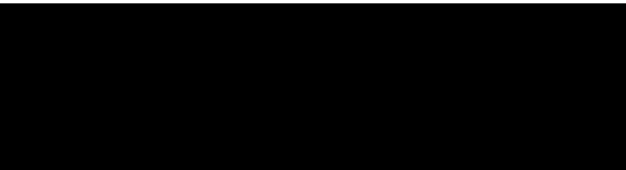
Consistenza commerciale complessiva unità principali:

95,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.072,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.995,90
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** da:



I certificati storici di residenza (allegati) confermano la residenza delle persone su identificate ad eccezione di [REDACTED] che risulta essere risieduta nell'immobile in oggetto fino al 10.02.2023.

Il contratto di locazione (4+4), originalmente sottoscritto in data 25.07.2017, è prodotto in copia unitamente alla ricevuta di registrazione della proroga del giorno 11.04.2022 (A.d.E. prot.22041118202944262). Il Custode Giudiziario precisa che, stipulato in data antecedente il pignoramento effettuato dal creditore procedente, è opponibile alla procedura.

Canone dichiarato: € 7.200 annui + € 996 annui per spese di esercizio

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:

TRASCRIZIONE 4731/3275 (11.3.99) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 16.2.99 rep.1749 Segretario Comunale di Cantù portante convenzione edilizia per attuazione piano di recupero a favore del Comune di Bregnano e a carico di [REDACTED] [REDACTED] (15.1.40) relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE 16764/3462 (15.6.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 5.6.2009 rep.76151/12779 Notaio Maria Borlone di Milano con il quale viene stipulata DI SIENA SPA/SIENA e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per €360.000,00 di cui €180.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 30 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:***TRASCRIZIONE 3206/2240 (7.2.2023) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 16.11.2022 rep.6818 del Tribunale di Busto Arsizio a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/NAPOLI e a carico di [REDACTED]

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

*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:	€. 5.764,32
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.115,30
Millesimi condominiali:	139,488

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: giardino
Ulteriori avvertenze:

-l'immobile fa parte di un condominio denominato "Il Poggio". Si faccia riferimento agli allegati: consuntivo gestione 21-22, preventivo gestione 22-23 e estratto conto dell'Esecutata, prodotti dall'amministratore condominiale;

-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;

-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:**

[REDACTED]

in forza di:

TRASCRIZIONE 17226/11233 (21.7.2015)

Atto in data 13.7.2015 rep.136678/8805 Notaio Elena Pala do Saronno con il quale [REDACTED]
[REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – vende quota 1/2 di piena proprietà a [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni – di immobili siti in BREGNANO in Via Vittorio Emanuele nr.1 e precisamente:

.Appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni, due disimpegni e piccolo ripostiglio, due camere con portichetto sul lato sud; box al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.578/723 - mapp.1582/717 - P1 - A/3 - cl.2 - v.5,5

mapp.578/712 - PS1 - C/6 - cl.3 – mq.12

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €81.789,23 di cui €81.789,23 mediante acollo garantito da ISC.16764/3462 del

15.6.2009 di cui al seguito.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

in forza di:

TRASCRIZIONE 16763/10576 (15.6.2009)

Atto in data 5.6.2009 rep.76150/12778 Notaio Maria Borlone di Milano con il quale [REDACTED] (3.7.67) – coniugata in regime di separazione dei beni – vende a [REDACTED] – coniugati in regime di separazione dei beni - immobili siti in BREGNANO in Via Vittorio Emanuele nr.1 e precisamente:

.Appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni, due disimpegni e piccolo ripostiglio, due camere con portichetto sul lato sud; box al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.578/723 - mapp.1582/717 - P1 - A/3 - cl.2 - v.5,5

mapp.578/712 - PS1 - C/6 - cl.3 – mq.12

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.150.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.796/179 del 12.1.2001 è stata successivamente cancellata con COM.2638 del 16.6.2009.

[REDACTED] piena proprietà 1/1

in forza di:

TRASCRIZIONE 795/617 (12.1.2001)

Atto in data 20.12.2000 rep.6673 Notaio Mario Mele di Cermenate con il quale la società [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - immobili siti in BREGNANO in Via Vittorio Emanuele nr.1 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.12 con:

mapp.578/707 - mapp.1582/708 - P1 - A/10 - v.4,5

mapp.578/712 - PS1 - C/6 - mq.12

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto le menzionate ISC.14666/2515 del 15.11.86 e ISC.11322/1942 del 4.6.91 non sono state successivamente rispettivamente rinnovate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale sono conservate le pratiche edilizie a partire dall'anno 1969. Stando agli studi allegati alla variante di PGT (allegati), l'edificio di appartenenza dell'immobile pignorato è stato edificato **intorno all'anno 1857**.

A partire quindi dal 1969, anno di costituzione dell'archivio, le pratiche edilizie rinvenute sono le seguenti:

CONCESSIONE EDILIZIA pratica 389 presentata il 16.02.1999,

intestata a [REDACTED] per lavori di recupero edilizio in attuazione di piano di recupero, presentata il 16/02/1999 con il n. 1219 di protocollo, rilasciata il 08/06/1999 con il n. C 99/389 di protocollo.

Nel faldone non è stata rinvenuta l'agibilità nè tanto meno la domanda di agibilità, ma solamente la comunicazione di fine lavori.

DIA del 27.02.03 prot.2288,

intestata a [REDACTED], per lavori di modifica destinazione d'uso senza opere edilizie, recupero abitativo sottotetto, presentata il 27/02/2003 con il n. 2288 di protocollo.

Nel faldone non è stata rinvenuta l'agibilità nè tanto meno la domanda di agibilità, ma soltanto la comunicazione/dichiarazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio, in forza di delibera D.C.C. n.31 del 29.11.2021, l'immobile ricade in zona: Tessuto urbano consolidato. Ambito residenziale "A: centri storici e nuclei di antica formazione". Edificio classato "B2" ovvero edificio di nessun valore edilizio-architettonico, ma coerente con la storia e con l'ambiente. In zona di rispetto di pozzo potabile. Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione Disciplina Urbanistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'allegato Disciplina Urbanistica risultando non esaustivo riassumerli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

La concessione edilizia del 1999 presenta disegni di progetto difforni dallo stato attuale. Pertanto non corrisponde al vero quanto scritto nella DIA del 2003 che lo stato della precedente concessione non veniva mutato. Occorre inoltre richiedere e ottenere l'agibilità dell'immobile, mai richiesta e mai rilasciata. Dato che l'immobile ha avuto un cambiamento nella sua consistenza, per la sanatoria edilizia occorrerà coinvolgere anche la proprietà dell'immobile attiguo.

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (opere edilizie+agibilità)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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'abitabilità): € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 2 mesi (opere edilizie) - non stimabile (ottenimento agibilità)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BREGNANO VIA INDIPENDENZA, 15 (EX VIA VITTORIO EMANUELE, 1)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in BREGNANO, Via Indipendenza, 15 (ex Via Vittorio Emanuele, 1), della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio di antica formazione, risalente al 1857 circa. Ristrutturato nel 1999 e successivamente nel 2003. La disposizione degli spazi interni risulta essere razionale con affacci sul giardino e su un distacco da corte di altra proprietà.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,70.

Identificazione catasto fabbricati (comune di Bregnano):

- foglio 12, **mappale 578/723 graffato mappale 1582/717**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele, 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia presso UTE con la scheda nr.8578 del 14.5.2009 (a variazione del mapp.578/707 graffato mapp.1582/708 già scheda nr.F03278 del 14.6.2000 a parte dei mapp.578/2, mapp.578/3, mapp.579/6 e mapp.1582/2).
- Coerenze: - a nord: affaccio su enti comuni; - ad est: mappale 578/701 scala comune; - a sud: affaccio sul mappale 578/701 e 1582/701 e a piccolo salto discendente mappale 578/710; - ad ovest: mappale 578/701 e 578/709. Salvo errori e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si sono aree residenziali e agricole. I più importanti centri limitrofi sono Lomazzo, Cermenate, Vertemate con Minoprio e Lazzate. Il traffico della zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Degne di nota le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nei pressi della Cascina Menegardo, aveva sede un piccolo museo, ora soppresso, unico in Italia, interamente dedicato alle api, al loro allevamento e alla produzione del miele..

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 mt circa

nella media 

autostrada distante 5 km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in "cappotto" esterno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in prevalente ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane ad anta realizzate in legno	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori e fan coil conformità: non rilevabile	nella media	

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 piano 1°	94,00	x	100 %	=	94,00
loggia	2,80	x	50 %	=	1,40
Totale:	96,80				95,40

ACCESSORI:

box singolo, composto da un unico vano.

Identificazione catasto fabbricati (comune di Bregnano):

- foglio 12, **mappale 578 sub. 712**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele, 1, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.F03254 del 14.6.2000.
- Coerenze: - a nord: autorimessa mappale 578/711; - ad est: terrapieno; - a sud: autorimessa mappale 578/713; - ad ovest: mappale 578/701 corsello comune di accesso. Salvo errori e

come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80

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, la conformità o meno urbanistico-edilizia-catastale. Considera la mancanza 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.

Difficoltà edilizie 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:	95,40	x	1.200,00	=	114.480,00
Valore superficie accessori:	7,80	x	1.200,00	=	9.360,00
					123.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 123.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 123.840,00

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 Bregnano e anche ufficio demografico, 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	95,40	7,80	123.840,00	123.840,00
				123.840,00 €	123.840,00 €

Riduzione del **20 %** per lo stato di occupazione: €. **24.768,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **93.072,00**

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: €. **13.960,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **5.115,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **73.995,90**

data 18/05/2023

il tecnico incaricato
Stefano Ferrario