
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

AMCO SPA

contro



N. Gen. Rep. 109/2023

Giudice Dr. Marco Mancini

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
c.f. MRZGPP66T69C933V - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
[email: giusy.marzari@gmail.com](mailto:giusy.marzari@gmail.com)
[email: giuseppina.marzari@geopec.it](mailto:giuseppina.marzari@geopec.it)*



Beni in Como via Napoleona , 28
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano primo del condominio sito in Como in via Napoleona, al civico 28 e del posto auto coperto di pertinenza posto al piano interrato. L'appartamento è composto da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno.

Identificati al catasto fabbricati:

intestazione:

[REDACTED] per la quota di ½
[REDACTED] per la quota di ½

COMUNE DI COMO – foglio 7

Sez. CAM, mappale 260 subalterno 713, categoria A/2, classe 3, vani3, piano 1 - rendita: € 495.80

Sez. CAM, mappale 260 subalterno 723, categoria C/6, classe 2, mq 13, piano S1 - rendita: € 49.68

Coerenze partendo da nord:

appartamento: parti comuni (vano scala), altra u.i. su due lati, affaccio su corte comune.

posti auto coperto: altra u.i., parti comuni (corsello), altra u.i. su due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene staggito consiste in unità immobiliare inserita nel nell'edificio condominiale di 4 piani fuori terra oltre a un piano interrato, ubicato al civico 28 della pubblica via Napoleona, composto da 2 negozi, 13 appartamenti, 23 posti auto, un magazzino ed un laboratorio.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Napoleona, attraverso il portone d'ingresso pedonale mentre le auto accedono da ampio cancello carraio attraverso cortile comune e tramite corsello comune posto in fregio all'edificio che conduce al piano interrato nel quale sono ubicati i posti auto coperti. L'edificio, realizzato in epoca antecedente il 1942 è stato oggetto di importante intervento di ristrutturazione alla fine degli anni 90. La posizione dell'edificio sconta prevalentemente l'affaccio diretto sulla via Napoleona, strada di elevato traffico veicolare, e la vicinanza alla linea delle Ferrovie dello Stato.

Lo stabile si presenta in condizioni di conservazione medio. L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo ed è composto da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno. All'appartamento è annessa la pertinenza di un posto auto coperto ubicato al piano interrato. L'affaccio delle finestre dell'appartamento è verso sud-est, verso il cortine interno e verso i vicini binari della ferrovia.

L'accesso all'appartamento è possibile percorrendo la scala comune – scala A ed attraverso un ballatoio, indicato come "in uso esclusivo" nella planimetria catastale, ma di tale condizione non se ne fa menzione nell'atto di provenienza del 2006.

Caratteristiche zona: periferica (degradata) a traffico sostenuto con parcheggi assenti.

Servizi della zona: la zona è semiperiferica anche se inserita nella città di Como e servita in quanto prossima alla via Milano alta ed alla zona "Caserme"; asilo nido



(sufficiente), centro commerciale (buono) cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40), autobus (0.1), autostrada (5), ferrovia (3), superstrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è affittato ai signori [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 - registrato a Como il 10/09/2023 n. 6588 serie 3T. In data 23/1/2024 con raccomandata a mani il custode Giudiziario – avv. Roberto Bruni – è stata intimata formale disdetta del contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: relazione del visurista nominato - Netti snc del 03/04/2024

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., a carico di [REDACTED] a firma notaio Girola Enrico con sede in Como in data 13/07/2006 n. 11610/7514 rep. iscritta a Como in data 18/07/2006 ai nn. 25940/5713

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000.00

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di UNICREDIT S.P.A., a carico di [REDACTED] emesso dal Tribunale di Como in data 10/10/2017 n. 5167 rep. iscritta a Como in data 24/11/2017 ai nn.30465/5036.

Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 29.582,07

Ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate- riscossione, a carico di [REDACTED] emesso dal Agenzia delle Entrate- riscossione in data 05/04/2018 n. 1929/3318 rep. iscritta a Como in data 09/04/2018 ai nn.9049/1479.

Importo ipoteca: € 59.164,14

Importo capitale: € 29.582,07

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il



Tribunale di Como in data 27/04/2023 rep. n. 1495 trascritto a Como in data 18/05/2023 ai nn. 14508/10642

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'esame della documentazione agli atti del comune di Como, in particolare la pratica edilizia del 14566/94 e variante in sanatoria 19174/99 ed il confronto della stessa con lo stato dei luoghi, si è rilevata una modifica della posizione del tavolato del bagno. Tale modifica ha comportato l'installazione di una cucina nello spazio che invece dovrebbe essere destinato a corridoio/disimpegno, con realizzazione di un servizio igienico di dimensioni ridotte rispetto a quanto approvato dalla variante in sanatoria 19174/99 rilasciata in data 21/02/2001. Non è stato possibile verificare la data di realizzazione delle modifiche, in qualsiasi caso, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è necessario riportare la posizione dei tavolati secondo quanto riportato nella tavola approvata dalla variante in sanatoria 19174/99 rilasciata in data 21/02/2001, in quanto la regolarizzazione non è possibile per il mancato rispetto dell'art. 3.4.38 del locale Regolamento d'Igiene, il quale prevede la superficie minima di mq. 4 per un servizio igienico e la presenza di idoneo locale antibagno secondo la previsione dell'art. 3.4.39.

Ai fini della regolarizzazione si prevede pertanto il costo da sostenere per le opere di demolizione del tavolato, sua ricostruzione e conseguente rifacimento del servizio igienico: costo previsto: € 14.800,00 oltre oneri fiscali comprensivo di necessaria presentazione di pratica edilizia

4.3.2. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità – dopo la rimessa in pristino della situazione originaria.

Si segnala comunque la non conformità catastale dell'edificio in mappa. La particella 260 è contrassegnata da asterisco, che indica la necessità di aggiornamento della sagoma del fabbricato, la quale, non corrisponde alla effettiva consistenza.

La regolarizzazione è da effettuare, comunque, da parte di tutti i proprietari delle unità che compongono il condominio e consiste nella predisposizione di atto di aggiornamento "Tipo Mappale" con rilievo topografico in appoggio ai punti fiduciali dettati dal Catasto ed aggiornamento della sagoma. Il costo sarà da suddividere tra i condomini e per l'unità in questione si prevede una quota di € 200,00 oltre oneri fiscali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non reperite
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non reperite
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non reperite

Lo stabile è amministrato dallo studio [REDACTED]
[REDACTED] – alla data odierna non reperibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuali proprietari:

proprietari dal 13/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Enrico Girola notaio in Como in data 13/07/2006 rep. 11609/7513 trascritto a Como in data 19/07/2006 ai nn. 25939/16270

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari dalla data 25/07/2001 e sino al 13/07/2006 in forza della successione in morte di registrata in data 16/05/2003 n. 734 rep. trascritto a Como in data 28/05/2007 ai nn. 19257/11878.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. 14566/94 del 01/12/94 relativa a ristrutturazione fabbricato, costruzione autorimessa interrata e parziale cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale.
- C.E. 19174/99 variante in sanatoria alla C.E. 14566/94 rilasciata il 21/02/2001 e comprensivo del Parere di conformità Comando Provinciale Vigili del Fuoco relativo all'attività di autorimessa prot. 578 del 20/04/2000, del parere dell'ASL del 29/09/2000 e della deroga delle Ferrovie dello Stato in merito alla distanza dai binari della linea Milano-Chiasso in data 02/02/2001.
- l'agibilità è stata richiesta il 11/04/2006 e decorsi i termini si intende attestata per silenzio assenso.
- Autorizzazione allacciamento alla fognatura comunale prot.22182/99 n°123 RC/99.

Con il rilascio della Concessione Edilizia n.14566/94, furono sottoscritti atti di vincolo pertinenziale dei posti auto/autorimesse ai sensi della Legge 22/1989, autenticati dal dott. Giorgio Miserocchi, notaio di Como:

1. il primo in data 01.04.1994 rep. 88307, registrato a Como il 11.04.1994 al n. 670 e trascritto in data 20.04.1994 ai nn. 6711/1871,
2. il secondo in data 07.10.1994 rep. 89350 e registrato a Como il 17.10.1994 al n. 1656 e trascritto in data 03.11.1994 ai nn. 18544/13075.
3. il terzo in data 07.03.2000 rep. 98242 e trascritto in data 24.03.2000 ai nn. 5936/4113 il quale ha sostituito integralmente i due precedenti con la precisa identificazione catastale dei posti auto pertinenziali alle unità abitative.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano primo del condominio sito in Como in via Napoleona, al civico 28 e del posto auto coperto di pertinenza posto al piano interrato. L'appartamento è composto da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno.

Identificati al catasto fabbricati:

intestazione:

per la quota di ½



per la quota di ½

COMUNE DI COMO – foglio 7

Sez. CAM, mappale 260 subalterno 713, categoria A/2, classe 3, vani3, piano 1 - rendita: € 495.80
Sez. CAM, mappale 260 subalterno 723, categoria C/6, classe 2, mq 13, piano S1 - rendita: € 49.68

Coerenze partendo da nord:

appartamento: parti comuni (vano scala), altra u.i. su due lati, affaccio su corte comune.

posti auto coperto: altra u.i., parti comuni (corsello), altra u.i. su due lati.

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
abitazione P1	sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
balcone	sup. reale lorda	9,90	0,30	2,97
posto auto	sup. reale lorda	13,00	0,60	7,80
SOMMANO				69,77

Descrizione caratteristiche:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legname e tegole., condizioni: buone.
Scale: tipologia: lineare, materiale: c.a., ubicazione: interna al condominio,
servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio anodizzato protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buono.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/linoleum/, condizioni: sufficiente.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: porta blindata in legno , condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buono, è presente dichiarazione di conformità rilasciata dal tecnico Morelli Ugo (sia per abitazione che autorimessa) datata 08.01.2000.

Termico: tipologia: caldaia autonoma, condizioni: sufficienti, è presente dichiarazione di conformità rilasciata dal tecnico Battocchi Pier Angelo datata 18.10.2000.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Como, Borsino Immobiliare di Como.

8.3. Rapporto di valutazione

Per la stesura del rapporto di valutazione si è proceduto all'analisi delle caratteristiche immobiliari dei comparabili utilizzati per il confronto e dei relativi prezzi marginali per effettuare gli aggiustamenti delle differenze tra gli elementi di confronto desunti da compravendite dell'ultimo anno, per immobili simili, anche in comuni limitrofi

Di seguito il rapporto di valutazione e la tabella di comparazione MCA:

Posizione degli immobili comparabili e dell'immobile oggetto di stima (subject)



Comparabile 1: Como – Via Napoleona, 38
atto a rogito dott.ssa A. Mascellaro notaio di Como, rep. 26224/16425 del 08/02/2023

Comparabile 2: Como – Via Napoleona, 28
atto a rogito dott. L. Polidori notaio di Como, rep. 2191/1488 del 23/06/2023

Comparabile 3: Como – Via Napoleona, 38
atto a rogito dott.ssa A. Mascellaro notaio di Como, rep. 25930/16189 del 08/07/2022

SEGUE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI		COMPRAVENDITE			SUBJECT		
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
Prezzo e caratteristiche							
		via Napoleona, 38 - Como	via Napoleona, 28 - Como	via Napoleona, 38 - Como	via Napoleona, 28 - Como		
PREZZO TOTALE		€ 70.000,00	€ 82.500,00	€ 110.000,00			
DATA della VENDITA (MESI)		26/01/2023	23/06/2023	22/02/2022	13/09/2023		
		14,00	9,00	25,00	0,00		
SUP PRINCIPALE S.E.L. (sup. ESTERNA lorda)		73,00	59,00	126,00	59,00		
BALCONI/PORTICI		5,00	9,90	7,00	9,90		
CANTINE/SOFFITTE		29,00	0,00	70,00	0,00		
POSTO AUTO		0,00	13,00	0,00	13,00		
SERVIZI IGIENICI		1	1	2	1		
vetustà servizio igienico (anni)		15	10	15	10		
STATO DI CONSERVAZIONE							
6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1: scarso		INTERNA	4	2	3		
		ESTERNA	3	3	3		
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO							
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)		0,0336		dato gennaio 2023/gennaio 2024 - immobiliare.it			
rapporto mercantile prezzo BALCONI/TERRAZZI		0,30					
rapporto mercantile prezzo CANTINE/SOFFITTE		0,25					
rapporto mercantile prezzo POSTO AUTO		0,60					
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO		valore					
costo realizzo SERVIZI IGIENICI		€ 7.500,00					
vita utile servizio igienico (anni)		15					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI		€ 160,00					
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: ESTERNI		€ 5.000,00					
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE							
PREZZO		SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE					PREZZO MEDIO
		sup. princ.	balcone	cant/soff	posto auto	totale	
		1	0,30	0,25	0,60	sup.	
		superficie x coefficiente					
COMPARABILE 1	€ 70.000,00	73,00	5,00	29,00	-	81,75	€ 856,27
COMPARABILE 2	€ 82.500,00	59,00	9,90	-	13,00	61,97	€ 1.331,29
COMPARABILE 3	€ 110.000,00	126,00	7,00	70,00	-	126,00	€ 873,02
SUBJECT	INCOGNITO	59,00	9,90	-	13,00	69,77	
							prezzo medio: € 856,27
PREZZO MARGINALE		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3			
SUP (S.E.L.)	€	856,27	€ 856,27	€ 856,27			
BALCONI	€	256,88	€ 256,88	€ 256,88			
CANTINE/SOFFITTE	€	214,07	€ 214,07	€ 214,07			
POSTO AUTO	€	513,76	€ 513,76	€ 513,76			
SERVIZIO IGIENICO	€	-	€ -	€ 2.500,00			
DATA	-€	196,00	-€ 231,00	-€ 308,00			
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject							
VALORE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2		COMPARABILE 3			
	CALCOLO	€ 70.000,00	CALCOLO	€ 82.500,00	CALCOLO	€ 110.000,00	
SUP (S.E.L.)	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 11.987,77	SUP S-SUP x pr. Marg	€ -	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 57.370,03	
BALCONI	BALC S-BALC x pr. Marg	€ 1.258,72	BALC S-BALC x pr. Marg	€ -	BALC S-BALC x pr. Marg	€ 744,95	
CANTINE/SOFFITTE	cant S-cant x pr. Marg	-€ 6.207,95	cant S-cant x pr. Marg	€ -	cant S-cant x pr. Marg	-€ 14.984,71	
POSTO AUTO	area S-area x pr. Marg	€ 6.678,90	area S-area x pr. Marg	€ -	area S-area x pr. Marg	€ 6.678,90	
SERVIZIO IGIENICO	N.serv S-n.serv x pr. Marg	€ -	N.serv S-n.serv x pr. Marg	€ -	N.serv S-n.serv x pr. Marg	-€ 2.500,00	
DATA	0-MESI x pr. Marg	€ 2.744,00	0-MESI x pr. Marg	€ 2.772,00	0-MESI x pr. Marg	€ 7.700,00	
STATO CONSERV. INT.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ 11.680,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 9.440,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ 20.160,00	
STATO CONSERV. EST.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	
IN TOTALE		€ 74.165,90		€ 75.832,00		€ 70.429,11	
SINTESI CONCLUSIVA							
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA		D%		Vmax - V min. Vmin		x 100 7,67 <10%	
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT							
Ponderazione: attribuzione pesi dei valori in %							
COMPARABILE 1	33,33% €	24.721,72					
COMPARABILE 2	33,33% €	25.277,08					
COMPARABILE 3	33,33% €	23.476,35					
	100,00% €	73.475,15					
VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondato a		€ 73.000,00					

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano primo	mq. 69,77	€ 73.000,00
- Valore corpo:			€ 73.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 73.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 73.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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.

€ 10.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

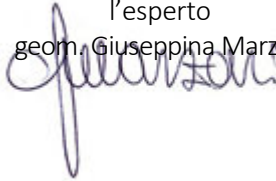
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 47.050,00

l'esperto
geom. Giuseppina Marzari



Como, 4 aprile 2024



P
e
r
i
t
o
:
g
e
o
m
.
G
i
u
s
e
p
p
i
n
a
M
a
r
z
a
r
i

