TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dr. Alessandro BRIANZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Elio FERRARIO

CF:FRRLEI48R31E507Y
con studio in COMO (CO) Via Guanella n. 3
telefono: 031 265397
fax: 0314030186
email: ferrario.elio@tiscali.it
PEC: elio.ferrario@geopec.it

VISURISTA:

Dr. Angelo PIAZZOLI

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CERMENATE Via Gaggi 2, della superficie commerciale di **162,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).
I beni oggetto di stima comprendono un appartamento e un posto auto coperto ubicati nel centro storico di Cermenate e fanno parte di un complesso con tipologia a corte di recente ristrutturazione.
L'accesso all'edificio avviene dalla Via Gaggi attraverso un androne coperto che immette nell'area cortilizia comune.
L'appartamento è posto al piano primo e si raggiunge dal portico comune al piano terra, mediante una scala esclusiva che sale al terrazzo coperto (in proprietà) al piano primo. Nel terrazzo è presente la porta d'ingresso all'appartamento che comprende un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, disimpegno e balcone E' presente un soppalco destinato a ripostiglio con altezza massima di m. 1,90 e minima di m, 1,50, raggiungibile da scala con struttura metallica ubicata nel soggiorno.
Il sottotetto (molto basso) sopra il terrazzo è raggiungibile esclusivamente con scala a pioli
Il posto auto coperto è ubicato nell'area cortilizia (vds scheda catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 86 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, scheda (CO0015070 del 24.02.2020, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Gaggi n. 2, piano: T/1
  Coerenze: da Nord Est in senso orario piano terra (scala): andito comune di cui alla particella 266 sub. 5, e beni di cui alla particella 266 sub, 706; piano primo (appartamento): beni di cui alla particella 264, prospetto su corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, beni di cui alla particella 266 sub. 709 e prospetto su beni di cui alla particella 2420.
  graffato con mapp. 182 sub. 702, mapp. 189 sub. 702, mapp. 265 sub. 702, mapp. 266 sub. 708;
- foglio 13 particella 268 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, scheda (CO016217 del 04.07.2008), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Gaggi n. 2;
  Coerenze: da Nord est e in senso orario: con corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, beni di cui alla particella 269, beni di cui alla paeticella 268 sub. 703 e ancora corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, salvo altri.
  Si riporta quanto indicato nella relazione del Visurista (vds. all. 1)) Diritto di proprietà – quota di 1/1 – sez. Cer. foglio n. 13 - particelle graffate n. 265/702-189/702-182/702-86

/706-266/708 (graffate tra loro) - categoria: A/2 - classe: 3 - consistenza: vani 7,5 - superficie catastale: mq. 184 - rendita catastale Euro 755,32. L'unità immobiliare qui descritta risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Como in data 24.02.2020 - Pratica n. CO0015070 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle graffate n. 238/702-191/702-291/702, con la particella n. 266 sub.703 e con le particelle graffate n. 86/702-266/704, unità a loro volta derivanti dalla variazione della particella n. 86 sub. 1, delle particelle graffate n. 191-238 e delle particelle n. 266 e n. 291 a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como il 14.07.2008 – Pratica n. CO0167237. L'unità immobiliare censita col fg. 13 particella n. 86 sub. 1 risulta graficamente rappresentata nella planimetria allegata alla scheda n. 81 presentata all'U.T.E. di Como in data 4.09.1991; le unità immobiliari censite col fg. 13 particelle n. 191-238 (graffate tra loro), n. 266 e n. 291 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie allegate alla scheda di nuova costruzione n. 83 presentata all'U.T.E. di Como in data 6.09.1991. foglio n. 13 - particella n. 268 sub. 704 - categoria: C/6 - classe: 1 - consistenza: mq 11 - superficie catastale: mq. 11 - rendita catastale Euro 38,63. L'unità immobiliare censita con la particella 268 sub. 704 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.2008 - Pratica n. CO0161217 per dichiarare unità afferente edificata su area di corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**162,86 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 268.362,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 228.107,70**
Data della valutazione:	**02/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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 nn. 7591/4513 del 06.03.2007 convenzione edilizia . TRASCRIZIONE nn. 12048/8236 del 18.06.2020 vincolo di pertinenzialità (vds. atto di provenienza).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 12/07/2006 a COMO ai nn. 25168/5538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 1.400.00,00.
Annotata di frazionamento in quote con annotamento in data 3.07.2020 nn. 13415/1846; i beni in oggetto compongono il lotto n. 1: Somma Iscritta: Euro 510.000,00 – Debito Capitale: Euro 255.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/03/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1255 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a COMO ai nn. 7185/5521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.
Colpisce il bene oggetto di stima.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/2020 a firma di Dr. Mario MELE ai nn. 44580/12908 di repertorio, trascritto il 18/06/2020 a COMO ai nn. 12047/8235. [redacted] ha venduto a [redacted] la proprietà oggetto di procedura. Si segnala che il posto auto mapp. 268 sub. 704 è pertinenziato all'abitazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .
Al ventennio la proprietà allora censita al Catasto Fabbricati Cermenate con le particelle n graffate n. 191 – 238 e con le particelle n. 86 sub. 1, n. 266, n. 291 ed al Catasto Terreni con la particella n. 268 di are 2.70 apparteneva per la quota di 1/3 ciascuno a [redacted] e [redacted] proprietari in forza dell'atto in data 23.07.2003 n. 25658/11521 di rep. a rogito dott. Stefano Giuriani, Notaio in Como, trascritto in data 6.08.2003 ai nn. 26947/15022. Con atto in data 15.06.2006 n. 267162/31382 di rep. a rogito dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese registrato a Monza il 10.07.2006 al n. 6471 e trascritto a Como in data 12.07.2006 ai nn. 25167/15786 la predetta proprietà è stata acquistata da [redacted] . Con atto in data 6.03.2012 n. 286067/43220 di rep. in autentica dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese trascritto a Como in data 21.03.2012 ai nn. 7028/4996 la società [redacted] ha trasferito la sede [redacted] Con atto in data 16.06.2015 n. 294839/48983 di rep. a rogito dott. Aurelio Stefano Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese , trascritto a Como in data 29.06.2015 ai nn. 14957/9738 la società [redacted] assumendo la denominazione sociale [redacted] Con atto in data 10.01.2018 n. 301425/53636 di rep. a rogito dott. Aurelio Stefano Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese trascritto a Como in data 24.01.2018 ai nn. 1843/1297 la [redacted] ha trasferito la propria sede da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 133**, per lavori di Sistemazione edificio, rilasciata il 29/11/2003 con il n. 133/03 di protocollo.

DIA **N. 19048**, per lavori di rifacimento copertura esistente, presentata il 24/11/2004 con il n. 223/04 di protocollo.

DIA **N. 5158**, per lavori di rifacimento soletta e murature portanti e sostituzione copertura, presentata il 26/03/2005 con il n. 56/05 di protocollo.

DIA **N. 7314**, per lavori di ristrutturazione, cambio d'uso e attuazione piano di recupero, presentata il 11/05/2007 con il n. 71/07 di protocollo.

DIA **N. 17468**, per lavori di opere di completamento e modifiche varie, presentata il 08/11/2007 con il n. 153/07 di protocollo.

DIA **N. 7833**, per lavori di chiusure di aperture e realizzazione di nuove finestre, presentata il 10/08/2008 con il n. 62/08 di protocollo.

SCIA **N. 21508**, per lavori di opere interne e modifica facciate, presentata il 18/11/2019 con il n. 155/19 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Con riferimento alle pratiche edilizie (vds. punto 7) si segnala quanto segue: dei 3 lucernari indicati sulla tavola di progetto assentita dagli uffici comunali (vds. SCIA) ne è stato rilevato solo 1 nel soppalco, andranno pertanto ripristinati i due mancanti uno nella camera e uno sempre nel soppalco. Rilevato inoltre che non è stata rilasciata l'agibilità, sentito gli uffici comunali, si ritiene necessario la ripresentazione di una nuova pratica (SCA segnalazione certificata di agibilità unitamente all'acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termoidrico sanitario). L'importo stimato, comprendente: il compenso per i lavori edili in copertura, il compenso per il tecnico incaricato alla presentazione della pratica per ripristino lucernari e per l'agibilità, il compenso per l'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti è stimato in € 8.500,00 (oneri di legge e diritti di segreteria esclusi).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- : €.8.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vds. punto 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERMENATE VIA GAGGI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERMENATE Via Gaggi 2, della superficie commerciale di **162,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima comprendono un appartamento e un posto auto coperto ubicati nel centro storico di Cermenate e fanno parte di un complesso con tipologia a corte di recente ristrutturazione.

L'accesso all'edificio avviene dalla Via Gaggi attraverso un androne coperto che immette nell'area cortilizia comune.

L'appartamento è posto al piano primo e si raggiunge dal portico comune al piano terra, mediante una scala esclusiva che sale al terrazzo coperto (in proprietà) al piano primo. Nel terrazzo è presente la porta d'ingresso all'appartamento che comprende un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, disimpegno e balcone E' presente un soppalco destinato a ripostiglio con altezza massima di m. 1,90 e minima di m, 1,50, raggiungibile da scala con struttura metallica ubicata nel soggiorno.
Il sottotetto (molto basso) sopra il terrazzo è raggiungibile esclusivamente con scala a pioli
Il posto auto coperto è ubicato nell'area cortilizia (vds scheda catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 86 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, scheda (CO0015070 del 24.02.2020, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Gaggi n. 2, piano: T/1
  Coerenze: da Nord Est in senso orario piano terra (scala): andito comune di cui alla particella

266 sub. 5, e beni di cui alla particella 266 sub, 706; piano primo (appartamento): beni di cui alla particella 264, prospetto su corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, beni di cui alla particella 266 sub. 709 e prospetto su beni di cui alla particella 2420.
graffato con mapp. 182 sub. 702, mapp. 189 sub. 702, mapp. 265 sub. 702, mapp. 266 sub. 708;

- foglio 13 particella 268 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CER, scheda (CO016217 del 04.07.2008), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Gaggi n. 2;
  Coerenze: da Nord est e in senso orario: con corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, beni di cui alla particella 269, beni di cui alla paeticella 268 sub. 703 e ancora corte comune di cui alla particella 268 sub. 701, salvo altri.
  Si riporta quanto indicato nella relazione del Visurista (vds. all. 1)) Diritto di proprietà – quota di 1/1 – sez. Cer. foglio n. 13 - particelle graffate n. 265/702-189/702-182/702-86 /706-266/708 (graffate tra loro) - categoria: A/2 - classe: 3 - consistenza: vani 7,5 - superficie catastale: mq. 184 - rendita catastale Euro 755,32. L'unità immobiliare qui descritta risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Como in data 24.02.2020 - Pratica n. CO0015070 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle graffate n. 238/702-191/702-291/702, con la particella n. 266 sub.703 e con le particelle graffate n. 86/702-266/704, unità a loro volta derivanti dalla variazione della particella n. 86 sub. 1, delle particelle graffate n. 191-238 e delle particelle n. 266 e n. 291 a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como il 14.07.2008 – Pratica n. CO0167237. L'unità immobiliare censita col fg. 13 particella n. 86 sub. 1 risulta graficamente rappresentata nella planimetria allegata alla scheda n. 81 presentata all'U.T.E. di Como in data 4.09.1991; le unità immobiliari censite col fg. 13 particelle n. 191-238 (graffate tra loro), n. 266 e n. 291 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie allegate alla scheda di nuova costruzione n. 83 presentata all'U.T.E. di Como in data 6.09.1991. foglio n. 13 - particella n. 268 sub. 704 - categoria: C/6 - classe: 1 - consistenza: mq 11 - superficie catastale: mq. 11 - rendita catastale Euro 38,63. L'unità immobiliare censita con la particella 268 sub. 704 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 4.07.2008 - Pratica n. CO0161217 per dichiarare unità afferente edificata su area di corte.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 3	nella media
autobus distante km 1	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

strutture portanti in sasso e laterizio;
murature in laterizio;
tetto con gronda in legno;
copertura in tegole e lattoneria in rame;
facciate con intonaco al civile colore giallo;
portoncino d'ingresso blindato laminato simil noce;
porte interne in legno tamburato;
serramenti esterni in legno con vetro camera e gelosie in legno;
balcone con pavimento in grès ceramico colore grigio (piastrelle dim. cm. 15x15),
parapetto in ferro;
pareti in parte con intonaco al civile e in parte in stucco veneziano (zona giorno);

plafone con travetti e assito in legno a vista;

zona giorno con pavimento in grès ceramico piastrelle dim. cm. 44,5x44,5 colore grigio nuvolato;

cameretta con parquet;

bagno di servizio con pavimento in ceramica colore marroncino (piastrelle dim. cm. 34x34), rivestimento colore beige nuvolato (piastrelle dim. cm. 50x20) altezza m. 2,40, composto da wc, bidet,lavabo e doccia;

camera padronale con pavimento in parquet la parete della testata del letto è rivestita con piastrelline dim. cm. 40x10;

bagno padronale con pavimento (piastrelle dim. cm. 30x30) e rivestimento (dim. 30x50) colore grigio scuro/marrone composto da wc, bidet, lavabo e vasca;

impianto elettrico incassato;
impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio;

impianto di condizionamento munito di n. 2 split.

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 primo	140,34	x	100 %	=	140,34
BALCONE piano primo	8,20	x	30 %	=	2,46

TERRAZZO Piano primo	24,96	x	25 %	=	6,24
SOPPALCO	31,80	x	20 %	=	6,36
SOTTOTETTO	5,76	x	15 %	=	0,86
POSTO AUTO piano terra	11,00	x	60 %	=	6,60
Totale:	**222,06**				**162,86**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,86	x	1.700,00	=	**276.862,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 276.862,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 276.862,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

analitica;
nella determinazione del valore unitario si tiene conto:
- della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni;
- della vetustà e dello stato di conservazione (vds. foto);
- della classe energetica cat, F;

Sono escluse eventuali attività invasive poiché non rientranti nel mandato affidato al perito estimatore.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc.…) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.
La superficie commerciale tiene conto dei coefficienti di piano e di destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CERMENATE, agenzie: CERMENATE, osservatori del mercato immobiliare COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

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	162,86	0,00	276.862,00	276.862,00
				276.862,00 €	**276.862,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.362,00**

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: **€. 40.254,30**

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: **€. 228.107,70**

data 02/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. Elio FERRARIO

Allegati:
1a) relazione del Visurista Dr. Piazzoli;
1b) allegati alla relazione dei visurista;
2) atto di provenienza;
3) documenti catastali;
4) pratica edilizia;
5) documentazione fotografica.