
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
INTRUM ITALY SPA

N. Gen. Rep. **000197/24**

Giudice Dr. Marco MANCINI
Custode Giudiziario Dott.ssa Claudia Brambilla

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sergio Piatti
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1290
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1268
C.F. PTTSRG62M25E753V- P.Iva 03502440138

con studio in Lurate Caccivio (Como) Via Cavour, 5
telefono: 031.4952833
cellulare: 349.54.33.063
fax: 031.4952833
email: sergiopiatti@libero.it

Beni in Monguzzo (Como) Piazzale Corte, 5
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Monguzzo (Como) Piazzale Corte, 5.

Composto da Ingresso, angolo cottura, soggiorno, balcone, wc, disimpegno e due camere al piano primo, con annesso locale di sgombero al piano sottostrada posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 foglio 5 mappale 1058-1056 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 92, composto da vani 4,5 posto al piano S1-1, - rendita: 195,22, - registrata all'UTE con la scheda CO0186048 del 11/08/2008

Coerenze: Dei locali al piano primo, prospetto su strada - proprietà di terzi - vano scala e pianerottolo comuni - prospetto su piazzale Corte - proprietà di terzi

Dei locali al piano primo sottostrada, terrapieno - vano scala comune - area comune - proprietà di terzi

Note: L'attuale unità immobiliare di cui alla particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 5 deriva da variazione identificativi per allineamento mappe 23/02/2022 in atti dal 23/02/2022 - variazione identificativo per riordino fondiario (n. 21/2022) con cui il numero del foglio della particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati è stato modificato da 4 all'attuale 5.

L'unità immobiliare di cui alla particella 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 4 è così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed in seguito è stata oggetto di variazione del 11/08/2008 pratica CO0186048 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 11187.1/2008) con cui la consistenza è stata variata da vani 5,5 a vani 4,5 con conseguente modifica di rendita, il numero civico è stato modificato da 2 a 5 ed i piani sono stati modificati da S,T,1 a S1,1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il comune di Monguzzo ha una popolazione residente di circa 2300 abitanti, fa parte del Parco della Valle del Lambro e confina con i comuni di Albavilla, Alserio, Anzano del Parco, Erba, Lurago d'Erba e Merone.

Ha un'altitudine massima di m. 366 slm, in zona climatica E, con classificazione sismica molto bassa e dista 18 km dal capoluogo Como.

L'attuale unità immobiliare di cui alla particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 5 deriva da variazione identificativi per allineamento mappe 23/02/2022 in atti dal 23/02/2022 - variazione identificativo per riordino fondiario (n. 21/2022) con cui il numero del foglio della particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati è stato modificato da 4 all'attuale 5.

L'unità immobiliare di cui alla particella 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 4 è così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed in seguito è stata oggetto di variazione del 11/08/2008 pratica CO0186048 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 11187.1/2008) con cui la consistenza è stata variata da vani 5,5 a vani 4,5 con conseguente modifica di rendita, il numero civico è stato modificato da 2 a 5 ed i piani sono stati modificati da S,T,1 a S1,1.

L'immobile risulta intestato per la quota di 1/2 a e per la quota di 1/2 a

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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:*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- 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:

Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA CON SEDE IN PARMA CF 02113530345, contro per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2**, a firma di Notaio Paolo Panzeri in Lecco in data 11/09/2008 ai nn. 14448/9645 iscritto a Como in data 14/10/2008 ai nn. 31563/6664
importo ipoteca: 161.250,00
importo capitale: 107.500,00
Durata muto anni 30.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Credit Agricole Italia spa sede Parma cf 02113530345 contro per la quota di 1/2 e a firma di Tribunale di Como in data 09/07/2024 ai nn. 3355 trascritto a Como in data 11/07/2024 ai nn. 21026/15773 - Bene oggetto del pignoramento: Comune di Monguzzo foglio 4 particella 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati..

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data del sopralluogo la conformazione planimetrica e le destinazioni d'uso dell'appartamneto sono conformi a quanto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monguzzo.

4.3.2. Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo la conformazione planimetrica dell'appartamento è conforme a quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio sezione Catasto urbano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ri per la quota di 1/2 di piena proprietà. proprietario dal 14/10/2008 al 11/02/2025 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Panzeri in Lecco in data 11/09/2008 ai nn. 14443/9642 registrato a Lecco in data 13/10/2008 ai nn. 11501 serie 1T trascritto a Como in data 14/10/2008 ai nn. 31562/20066 Cronistoria passaggi di proprietà

Per la quota di 1/2 ciascuno da con Atto di Compravendita del 30/09/2008 n.ri 14443/9642; i coniugi hanno dichiarato di aver contratto matrimonio in Romania in data 19/08/1995 i cui rapporti patrimoniali sono regolati dalla Legge rumena e pertanto di essere in regime patrimoniale assimilabile a quello della comunione legale dei beni. Con l'Atto hanno accettato ed acquistato la piena proprietà in comunione legale tra loro, della unità immobiliare facente parte del fabbricato in Comune di Monguzzo, piazzale Corte eretto su area di CT di cui alle particelle 1056-1058 e più precisamente: appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, wc, disimpegno, due camere e balcone, con annesso locale di sgombero al piano primo sottostrada; identificato nel CF - Comune di Monguzzo foglio 4, con particella nn. 1056 sub. 2 - 1058 sub. 2 graffati - piazzale Corte n. 5 - piano S1-1 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza vani 4,5 - superficie catastale mq. 92 - rendita €195,22.

Confini di contorno dei locali al piano primo prospetto su strada, proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comuni prospetto sul mappale 49 del CT (piazzale Corte), proprietà di terzi - dei locali al piano primo sottostrada, terrapieno, vano scala comune, area comune, proprietà di terzi.

Accesso e scarico si hanno da piazzale Corte indi attraverso spazi ed enti comuni. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 cc. Bene libero in atti fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 29/11/2002 nn. 31707/6506 a margine di detta formalità è presente comunicazione n. 5488 del 03/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 02/10/2008 cancellazione totale eseguita il 04/11/2008 (art. 13 e 8-dieci DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

A con scrittura privata con sottoscrizione autentica del 27/11/2002 n. 2425 Notaio Mascellaro di Gravedona trascritto a Como il 29/11/2002 nn. 31706/20224 con cui ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero hanno venduto a Comune di Monguzzo nel fabbricato di piazzale Corte foglio 4 particella 1056 sub. 2 - 1058 sub. 2 graffati - piazzale Corte n. 2 - piano -1,T,S - categoria A/3 - classe 1 - consistenza vani 5,5 - rendita €238,60.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 27/2008 per lavori di Opere interne intestata a Sig.ra . Denuncia di Inizio Attività presentata in data 06/08/2008- n. prot. 2928 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Nella pratica depositata presso il Comune di Monguzzo non è presente la comunicazione di fine lavori con la dichiarazione di conformità delle opere al progetto presentato e quindi il collaudo delle stesse.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Monguzzo (Como) Piazzale Corte, 5.

Composto da Ingresso, angolo cottura, soggiorno, balcone, wc, disimpegno e due camere al piano primo, con annesso locale di sgombero al piano sottostrada posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 foglio 5 mappale 1058-1056 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 92, composto da vani 4,5 vani, posto al piano S1-1, - rendita: 195,22, - registrata all'UTE con la scheda CO0186048 del 11/08/2008

Coerenze: Dei locali al piano primo, prospetto su strada - proprietà di terzi - vano scala e pianerottolo comuni - prospetto su piazzale Corte - proprietà di terzi

Dei locali al piano primo sottostrada, terrapieno - vano scala comune - area comune - proprietà di terzi

Note: L'attuale unità immobiliare di cui alla particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 5 deriva da variazione identificativi per allineamento mappe 23/02/2022 in atti dal 23/02/2022 - variazione identificativo per riordino fondiario (n. 21/2022) con cui il numero del foglio della particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati è stato modificato da 4 all'attuale 5.

L'unità immobiliare di cui alla particella 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 4 è così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed in seguito è stata oggetto di variazione del 11/08/2008 pratica CO0186048 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 11187.1/2008) con cui la consistenza è stata variata da vani 5,5 a vani 4,5 con conseguente modifica di rendita, il numero civico è stato modificato da 2 a 5 ed i piani sono stati modificati da S,T,1 a S1,1.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 2.95.

L'attuale unità immobiliare di cui alla particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 5 deriva da variazione identificativi per allineamento mappe 23/02/2022 in atti dal 23/02/2022 - variazione identificativo per riordino fondiario (n. 21/2022) con cui il numero del foglio della particella nn. 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati è stato modificato da 4 all'attuale 5.

L'unità immobiliare di cui alla particella 1058 sub. 2 - 1056 sub. 2 graffiati del foglio 4 è così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed in seguito è stata oggetto di variazione del 11/08/2008 pratica CO0186048 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 11187.1/2008) con cui la consistenza è stata variata da vani 5,5 a vani 4,5 con conseguente modifica di rendita, il numero civico è stato modificato da 2 a 5 ed i piani sono stati modificati da S,T,1 a S1,1.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 33 del 11/07/2013 pubblicaato sul BURL n. 10 del 05/03/2014 l'immobile è identificato nella zona A centro storico nobile

Norme tecniche ed indici: Modalità di intervento, per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso e numero delle unità immobiliari: permesso di costruire o deposito di idoneo titolo abilitativo (DIA). Per interventi superiori piano attuativo di recupero previa individuazione della minima unità di intervento o permesso di costruire convenzionato, con concessione o monetizzazione alla CA delle aree per standard urbanistici. Dovranno essere garantiti adeguati spazi a parcheggi o prevista la monetizzazione degli stessi.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. lorda	92,00	1,00	92,00
	Sup. lorda	92,00		92,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane/taparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott.ssa Claudia Brambilla
Perito: Arch. Sergio Piatti

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cortile in terra/sassi, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse, conformità: da verificare. Note: L'impianto non utilizzato è stato dismesso.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Note: La cucina presenta un cuoci vivande elettrico in quanto non è più utilizzato l'impianto gas.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Note: La caldaia è stata rimossa ed il riscaldamento avviene tramite stufa a pallets.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base al presunto valore di mercato, la valutazione complessiva viene eseguita considerando l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche edilizie, la consistenza, la vetustà e le peculiarità del sito.

La stima viene effettuata considerando la superficie commerciale equivalente e le superfici vengono desunte dalla documentazione in possesso, opportunamente arrotondate.

Viene applicato una riduzione del 5% che parebbe corretta viste le condizioni generali e del contesto in cui si trova l'appartamento.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Monguzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Si fa riferimento alle indicazioni dei valori di mercato espresse nella pubblicazione " Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia " edizione 2023 - con i relativi coefficienti di valutazione e svalutazione secondo il caso specifico - e alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 1° -.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	92	€82.800,00	€82.800,00

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:	€12.420,00
- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€380,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
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:	€70.000,00
--	-------------------

Relazione lotto 001 creata in data 18/04/2025
Codice documento: E038-24-000197-001

il perito
Arch. Sergio Piatti