



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

AVV. NATALIA CATTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Elena Fumagalli

CF:FMGLNE75B50E507H

con studio in LAMBRUGO (CO) via san carlo n. 23

telefono: 3383514731

email: elenafumagalli5@virgilio.it

PEC: elena.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale e posto auto a VILLA GUARDIA via Varesina 109, frazione Civello, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione di cui alla presente relazione peritale è sito in comune di Villaguardia ed è costituito da un edificio pluriunità situato su tre piani fuori terra (compreso il piano terreno) adibiti ad attività commerciali, terziarie ed artigianali nonché un piano interrato adibito ad autorimessa. La copertura è piana, la morfologia è caratterizzata da una forma ad "elle" con la parte parallela alla via Varesina di maggiore larghezza

Il prospetto sulla via pubblica risulta caratterizzato da attività commerciali al piano terra, disimpegnate da un poco profondo portico; il piano primo è caratterizzato tra tre grandi luci architettoniche di cui quella centrale a bow-window mentre il piano superiore, il secondo, oltre ad avere una sagoma più piccola (ridotta da un ampio terrazzo in lato est) risulta anche nuovamente arretrata rispetto alla facciata individuata al piano primo.

Lo spazio antistante il fabbricato è adibito a parcheggio e pavimentato in autobloccanti in calcestruzzo di colore grigio.

Lo stato specifico dell'unità immobiliare in oggetto deriva da una serie di danneggiamenti subiti dal fabbricato a causa di un evento incendiario che ha avuto origine all'interno dell'unità oggetto di stima divampato nel giugno del 2015.

A seguito della situazione era sorto un contenzioso conclusosi con la sentenza n. 1018/2020 dove l'assicurazione veniva obbligata al pagamento di spese per la sistemazione dei danni causati dall'incendio e il Condominio deliberava in data 05/04/2023 il ripristino al rustico dei beni pignorati.

Ad oggi sono state eseguite tutte le opere di bonifica dell'unità, la demolizione delle macerie ivi presenti, il rinforzo strutturale della soletta, la

posa del serramento verso la Via Varesina e la posa di chiusura provvisoria sul lato interno, non è stata eseguita l'ultimazione del ripristino dei travetti e i cartongessi non rasati alle pareti e sul soffitto.

Ne deriva che l'unità immobiliare è costituita da un unico spazio privo di impianti, intonaci e pavimenti come è visibile dalle fotografie. Forma compendio un posto auto aperto a piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2271 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/3, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 109, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe: affaccio sull'area comune pertinenziale, altra unità immobiliare al sub 31 per più tratti, terrazzo di accesso pedonale al sub 2 per più tratti ed infine altra unità immobiliare al sub 33. Il complesso immobiliare in cui insistono i beni è edificato sul terreno distinto nelle mappe al foglio 9 con la particella 2271 ente urbano di mq. 1480.
- foglio 2 particella 2271 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/6, classe U, consistenza 22 mq, rendita 101,12 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 109, piano: S1
Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe: spazio di manovra comune al sub 3, altra unità immobiliare al sub 20, parte interrata dell'area pertinenziale ed infine altra unità immobiliare al sub 22

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.545,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2010 a firma di NOTAIO CARMELO VARRICA ai nn. 56793/17210 di repertorio, iscritta il 19/02/2010 ai nn. 4511/1250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COMO ai nn. 148 di repertorio, trascritta il 20/02/2023 a COMO ai nn. 4477/3201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 700,00
--	------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.600,00
---	--------------------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.200,00
---	--------------------

Millesimi condominiali:	60,12
-------------------------	--------------

Ulteriori avvertenze:

Le spese indicate sono riferibili al 10/07/2023 come comunicate dall'amministratore. Non è stato possibile aggiornarle in quanto dal 5 marzo 2025 il Condomino di cui fanno parte gli immobili ha cambiato amministratore che ad oggi, nonostante le richieste, non ha comunicato le nuove cifre

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/04/1999 a firma di NOTAIO NICOLA BEGALLI ai nn. 120344 di repertorio, trascritto il 28/04/1999 a COMO ai nn. 8245/5608.

Alla società esecutata gli immobili sono pervenuti dalla società C. - S.R.L. sede Como, Gli immobili insistono nel complesso edilizio denominato "Metropolis" in Comune di VILLA GUARDIA, sezione Civello, via Varesina n. 109, e constano delle seguenti unità immobiliari: --laboratorio al primo piano con annesso w.c.; --posto auto al piano interrato; il tutto dichiarato all'UTE di Como con scheda ed unita planimetria presentata in data 13.09.1997 n. G01141/97 di protocollo ed identificato come segue : Catasto Fabbricati - Comune di VILLA GUARDIA- sezione urbana CIV – foglio 2 particella 2271 subalterno 32 - via Varesina n. 109 – piano 1 - categoria C/3 - classe 3 – consistenza mq. 60 particella 2271 subalterno 21 - via Varesina n. 109 – piano S1 - categoria C/6 - classe U – consistenza mq. 22 Coerenze del laboratorio (da nord-est): u.i. sub. 31, ente comune sub. 2, u.i. sub. 33, prospetto su ente comune sub. 1. Coerenze del posto auto (da nord-est): posto auto sub. 20, terrapieno, posto auto sub. 22, ente comune sub. 3. Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni pari a 47,62/1000 per il laboratorio e 12,50/1000 per il posto auto. E' precisato che costituiscono enti comuni non censibili: -il sub. 1 (spazio di manovra, parcheggi e terreno) comune a tutti i subalterni; -il sub. 2 (ascensore, locale machine ascensore, ripostiglio, vano scala e passaggi) comune a tutti i subalterni escluso il n. 30 al piano terra; -il sub. 3 (spazio di manovra) comune ai subalterni dal n. 4 al n. 22. Beni liberi in atto fatta eccezione per le ipoteche iscritte a Como in data: -08.06.1994 nn. 9595/1898 in seguito annotata di cancellazione totale il 06.11.2001 RP n. 1648 ed in data 16.05.2002 RP n. 1050. -10.09.1996 nn. 15760/2833 oggetto di accollo per il solo sub. 32 essendo stato svincolato il sub. 21. N.B. a margine di detta ultima ipoteca è presente: Restrizione beni ann. 03.06.2003 nn. 17951/4890 per la particella 2271 sub. 21 Frazionamento in quota ann. 03.06.2003 nn. 17952/4891 per la particella 2271 sub. 32 In seguito l'ipoteca RP 2833 del 20.09.1996 è stata rinnovata il 30.06.2016 nn. 17134/2858 per la sola particella 2271 sub. 34 (estranea). A margine di detta ultima ipoteca è presente comunicazione n. 3797 del 08.11.2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2021. Cancellazione totale eseguita in data 29.11.2021 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993). Risulta ancora trascrizione per Trasferimento della sede sociale della società E.I. S.N.C. di A. E C. con atto 13.11.2012 n. 17863/10055 di rep. a rogito notaio Alessandra Mascellaro di Como (trascritto a Como il 19.11.2012 nn. 27443/19524)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/04/1999)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2653 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di centro commerciale/direzionale previa demolizione di fabbricati, presentata il 22/05/1993 con il n. 5599 di protocollo, rilasciata il 21/12/1993 con il n. 2653 di protocollo, agibilità del 14/04/1998 con il n. 2529/596 di protocollo.

Seguono: variante n. 1 prot 602/134 del 18/01/1997 rilasciata il 7/07/1997; variante n. 2 DIA prot. 10182/1998 del 27/08/1997 n. 1958

SCIA RIPRISTINO UNITA' POST INCENDIO N. **10242** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa in sicurezza , presentata il 26/07/2023 con il n. 10242 di protocollo

SCIA N. **10008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/07/2023 con il n. 10008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TC aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali e commerciali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale l'unità non è fruibile in quanto si trova allo stato rustico e viene messa all'asta in queste condizioni. L'assegnatario dovrà eseguire le necessarie opere di finitura quali la posa degli impianti, pavimentiintonaci ecc. per rendere fruibile l'immobile e successivamente chiedere l'agibilità

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in questo momento gli immobili sono stati portati ad uno stato rustico che non ha una specifica destinazione e redditività. A seguito della conclusione delle opere di finitura, sarà possibile individuare una destinazione catastale che potrebbe anche essere diversa da quella attualmente in banca dati in funzione delle intenzioni del futuro acquirente. Ad oggi è necessario provvedere alla variazione catastale per portarlo in F/3 in corso di costruzione. Alla chiusura della pratica edilizia sarà necessario ripresentare una variazione per definire la destinazione dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLA GUARDIA VIA VARESINA 109, FRAZIONE CIVELLO

LABORATORIO ARTIGIANALE E POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale e posto auto a VILLA GUARDIA via Varesina 109, frazione Civello, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione di cui alla presente relazione peritale è sito in comune di Villaguardia ed è costituito da un edificio pluriunità situato su tre piani fuori terra (compreso il piano terreno) adibiti ad attività commerciali, terziarie ed artigianali nonché un piano interrato adibito ad autorimessa. La copertura è piana, la morfologia è caratterizzata da una forma ad “elle” con la parte parallela alla via Varesina di maggiore larghezza

Il prospetto sulla via pubblica risulta caratterizzato da attività commerciali al piano terra, disimpegnate da un poco profondo portico; il piano primo è caratterizzato tra tre grandi luci architettoniche di cui quella centrale a bow-window mentre il piano superiore, il secondo, oltre ad avere una sagoma più piccola (ridotta da un ampio terrazzo in lato est) risulta anche nuovamente arretrata rispetto alla facciata individuata al piano primo.

Lo spazio antistante il fabbricato è adibito a parcheggio e pavimentato in autobloccanti in calcestruzzo di colore grigio.

Lo stato specifico dell'unità immobiliare in oggetto deriva da una serie di danneggiamenti subiti dal fabbricato a causa di un evento incendiario che ha avuto origine all'interno dell'unità oggetto di stima divampato nel giugno del 2015.

A seguito della situazione era sorto un contenzioso conclusosi con la sentenza n. 1018/2020 dove l'assicurazione veniva obbligata al pagamento di spese per la sistemazione dei danni causati dall'incendio e il Condominio deliberava in data 05/04/2023 il ripristino al rustico dei beni pignorati.

Ad oggi sono state eseguite tutte le opere di bonifica dell'unità, la demolizione delle macerie ivi presenti, il rinforzo strutturale della soletta, la posa del serramento verso la Via Varesina e la posa di chiusura provvisoria sul lato interno, non è stata eseguita l'ultimazione del ripristino dei travetti e i cartongessi non rasati alle pareti e sul soffitto.

Ne deriva che l'unità immobiliare è costituita da un unico spazio privo di impianti, intonaci e pavimenti come è visibile dalle fotografie. Forma compendio un posto auto aperto a piano interrato

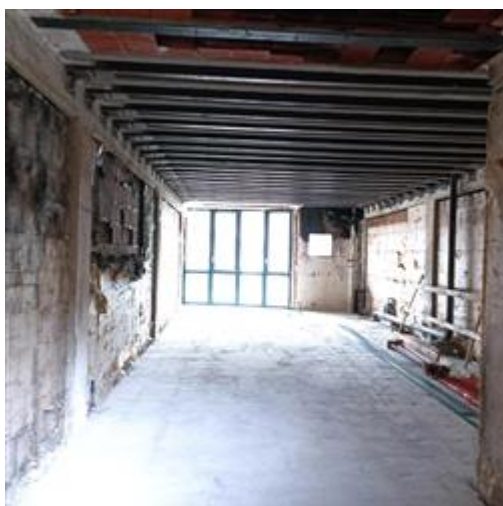
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2271 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/3, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 109, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe: affaccio sull'area comune pertinenziale, altra unità immobiliare al sub 31 per più tratti, terrazzo di accesso pedonale al sub 2 per più tratti ed infine altra unità immobiliare al sub 33. Il complesso immobiliare in cui insistono i beni è edificato sul terreno distinto nelle mappe al foglio 9 con la particella 2271 ente urbano di mq. 1480.

- foglio 2 particella 2271 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/6, classe U, consistenza 22 mq, rendita 101,12 Euro, indirizzo catastale: via Varesina 109, piano: S1

Coerenze: in contorno da nord con riferimento alle mappe: spazio di manovra comune al sub 3, altra unità immobiliare al sub 20, parte interrata dell'area pertinenziale ed infine altra unità immobiliare al sub 22



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unita' artigianale	67,00	x	100 %	=	67,00
posto auto	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	89,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 650,00 = **50.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato di un immobile è il prezzo di mercato, concettualmente qualificato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standard e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Villaguardia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bollettino Fimaa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio	78,00	0,00	50.700,00	50.700,00
	artigianale				
	e posto				
	auto				
				50.700,00 €	50.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Alla porzione immobiliare venduta compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti, vani, spazi e servizi comuni di cui all'art. 1117 C.C.

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: €.**47.700,00**

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: €.**7.155,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**40.545,00**

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Elena Fumagalli

