



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credit Agricole spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

dott.ssa Cristina NAVA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Bianchi

CF:BNCRR61D10C933Q

con studio in COMO (CO) Via Pasquale Paoli n. 1

telefono: 031262195

email: studiotecnicocomo@gmail.com

PEC: roberto.bianchi@geopec.it

AUSILIARIO VISURISTA

NETTI SNC

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in BREGNANO, Via Indipendenza 15, della superficie commerciale di **42,38** mq. ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***.

Il bene pignorato è costituito da piccolo appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto (descritto al capitolo accessori), sito in Bregnano, al civico 15 della Via Indipendenza, in zona semicentrale, nell'ambito di piccolo compendio condominiale completamente ristrutturato nei primi anni 2000.

Si noti che l'appartamento e la cantina hanno accesso tramite cancello posto sulla Via Indipendenza al civico n.15, mentre il posto auto ha ingresso a mezzo di androne al civico n.19 della medesima via.

L'abitazione, sita al piano terra, è costituita da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto, è annessa come pertinenza una cantina a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di BREGNANO - fg.12 - **particella 578 sub. 702** - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 3 vani - rendita 178,18 Euro,
- indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.1 (l'indirizzo corretto è Via Indipendenza n.15), piani T-S1 - superficie catastale mq.44

Coerenze in senso orario partendo da nord

* appartamento - unità alla part.578/703-1582/702, Via Indipendenza, enti comuni: ingresso, cortile, scala condominiale alle part.578/701-1582/701 (graffate);

* cantina (nella sua originaria consistenza) - corsello e scala comuni alle part.578/701-1582/701 (graffate), autorimessa alla part.578/710, corsello comune alle part.578/701-1582/701 (graffate).

A.1

Posto auto.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di Bregnano - foglio 12 - **particella 1582 sub. 712** - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro,
- indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.1 (nella realtà Via Indipendenza n.19) - piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in linea di contorno in senso orario partendo da nord: area alla part.1582, area di cui alla part.578/703-1582/702 (graffate), ente comune alle part.578/701-1582/701 (graffate), posto auto alla part.1582/713.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **42,38 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **7,20 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.496,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato l'01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 13/12/2021 a Como ai nn. 003182 serie 3T (cod. TMM21T003182000TK). Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui (in rate di € 400,00/mese).

Il contratto è con tacito rinnovo sino al 30/11/2029, salvo disdetta motivata (ex art.3 c.1 L.431/1998) da parte del locatore, da recapitare al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza. Successivamente il contratto si rinnoverà tacitamente di 4 anni in 4 anni, se non disdetta almeno 3 mesi prima della scadenza. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente, previo avviso recapitato al locatore almeno 2 mesi prima della riconsegna. Per maggiori dettagli si rinvia al contratto allegato.

Il Custode ha comunicato al conduttore sfratto per morosità.

N.B. Si segnala che metà cantina è occupata da terzi, senza titolo, da oltre un ventennio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ipocatastale predisposta da Netti snc (allegata).

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 23/05/2016 a firma di notaio Francesco RUTA ai nn.290166/26743 di repertorio, iscritta il 10/06/2016 a Como ai nn.15129/2483, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

* Pignoramento, emesso il 10/07/2024 a firma di Tribunale di Como a n.3411 di repertorio, trascritto il

17/07/2024 a Como ai nn.21666/16251, a favore di CASSA AGRICOLE ITALIA SPA, contro
*** DATO OSCURATO ***.

Atto notificato per la somma di € 43.554,76, oltre interessi e spese.

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:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali: (corrispondenti alla porzione occupata e trasferibile)	44,465
Ulteriori avvertenze:	
Si rileva la presenza di conguaglio a favore dell'esecutata.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ipocatastale predisposta da Netti snc (allegata).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2016), stipulato il 23/05/2016 a firma di notaio Francesco RUTA ai nn.290165/26742 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a Como ai nn.15128/10006.

Prezzo pagato € 63.000.

Nell'atto si specifica che i beni sono venduti con la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi dell'articolo 1117 C.C., sugli accessi pedonali e carrai di cui alle particelle 578/701 - 1582/701 (graffate) di Catasto Fabbricati (enti non censibili), l'area di sedime, le fondazioni, i muri maestri, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere, con eventuali servitù attive e passive come risultanti dallo stato dei luoghi, con l'osservanza del regolamento di condominio.

E' fatto richiamo all'atto del Segretario Comunale di Bregnano in data 16.02.1999 n.1749 (trascritto a Como l'11.03.1999 nn.4731/3275) portante convenzione di natura urbanistica in attuazione del piano di recupero.

Beni liberi da trascrizioni fatta eccezione per ipoteca iscritta a Como il 13.01.2000 nn 493/142 (formalità in seguito cancellata - comunicazione n.1744 del 09.05.2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 14.11.2005. Cancellazione totale eseguita il 09.06.2016).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2000 fino al 21/11/2004), stipulato il 28/11/2000 a firma di notaio Roberto CAPIZZI al n.36249 di repertorio, trascritto il 14/12/2000 a Como ai nn. 24464/16922.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2004 fino al 03/06/2014), stipulato il 22/11/2004 a firma di notaio Giovanni AVEROLDI ai nn.100515/32035 di repertorio, trascritto il 25/11/2004 a Como ai nn. 42552/24810.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/06/2014 fino al 22/05/2016), con atto emesso il 04/06/2014 a firma di Tribunale di Como ai nn.289/14 di repertorio, trascritto il 20/06/2014 a Como ai nn. 13084/9219.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 389/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero edificio ad uso civile abitazione, presentata il 16/02/1999 con il n. 1219 di protocollo, rilasciata il 08/06/1999

Denuncia di Inizio Attività **N. 86/2003**, intestata a Compagnia Edificatrice, rilasciata il 27/02/2003 con il n. 2288 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 111/2003**, intestata a Compagnia Edificatrice, per lavori di variante fine lavori anche in sanatoria alla C.E.n.389/08.06.1999, presentata il 18/02/2003, rilasciata il 26/09/2003, agibilità del 05/09/2005 con il n. 80 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.32/29.11.2023 (adozione) e n.19/22.04.2024 (approvazione), l'immobile ricade in zona Ambiti di impianto storico - NAF - . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambiti di impianto storico - NAF

2.1. - Definizione

Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. Gli ambiti di impianto storico sono classificati in zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché in zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

2.2. - Interventi sugli edifici esistenti

L'analisi sullo stato di conservazione degli edifici è riportata nella tavola del Documento di Piano DdP-6 "Stato di conservazione dei centri storici" ed è riferita ad ogni singolo edificio compreso negli Ambiti di impianto storico. Sono ammessi interventi comportanti modificazioni degli edifici esistenti, da attuarsi secondo le modalità di intervento previste e ammesse dalla legislazione vigente, comprese tra quelle individuate dall'art.3 del Dpr 380/01 e s.m.i lett. a) b) c) d) e puntualmente sintetizzate nella Tavola del Piano delle Regole PdR-6 "Modalità d'intervento sugli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione".

L'interventore può richiedere mediante la procedura di "parere preventivo" la modifica del livello d'intervento fornendo giustificata motivazione mediante una relazione corredata di analisi storica e fotografica che giustifichi la richiesta e illustri la compatibilità dell'intervento.

Eventuali modifiche alle previsioni o prescrizioni di intervento riportate sulle Tavole del Piano delle Regole sopra richiamate, non costituiscono variante urbanistica e potranno essere sempre introdotte su richiesta dell'interventore, previa analisi approfondita e motivata del reale stato dell'edificio, mediante gli strumenti di cui all'art. NG.6 e NG.7 delle presenti Disposizioni attuative e approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

In ogni caso, negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, i tipi di intervento ammessi si intendono riferiti soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche originarie. Per le parti che, invece, risultano compromesse o radicalmente modificate, sono consentiti tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, a condizione che non contrastino con le indicazioni contenute nel Piano delle Regole afferenti alle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dello stesso. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti in cui si articola l'edificio, così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione

dei lavori). Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare, valorizzare e tramandare.

È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini, subordinato a Permesso di costruire convenzionato e al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. L'eventuale chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria del corpo di fabbrica.

In caso di Ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi (salvo le premialità e le deroghe previste dalla L.R.18/19 nonché dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico):

- volume massimo edificabile = Volume esistente;
 - superficie coperta massima realizzabile = superficie coperta esistente;
 - allineamenti edilizi: vanno mantenuti gli allineamenti dell'edificio esistente o dell'isolato o della strada;
 - altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica;
 - distanza minima dai confini = 5m o l'esistente o in aderenza con l'assenso della proprietà confinante;
 - distanza da fabbricati esistenti, quelle riportate all'art. NG.II.19 delle presenti Disposizioni attuative.
- Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 35%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione di coperture con pendenza diversa, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale;
- tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato;
- lattonerie in rame;
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate;
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.

Dette disposizioni possono essere oggetto di specifiche e diverse prescrizioni dettate dalla Commissione Comunale del Paesaggio.

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

Indicazioni e prescrizioni generali:

- Gli interventi di grado superiore includono quelli di grado inferiore;
- Tutti gli interventi devono confermare e mantenere gli elementi decorativi che caratterizzano il fabbricato oggetto d'intervento;
- Gli interventi su edifici che presentano elementi di contrasto con i caratteri tipici dell'architettura storica presenti nel contesto devono obbligatoriamente provvedere alla rimozione di tali elementi dissonanti e ricondurre il fabbricato ai valori estetici originali;
- In occasione di interventi manutentivi sugli edifici principali, le opere devono essere estese agli edifici accessori regolarmente assentiti di pertinenza in modo da renderli omogenei nei caratteri estetici con l'edificio principale;
- In occasione di qualsiasi tipologia d'intervento su edifici accessori regolarmente assentiti, che presentano elementi di contrasto con i caratteri tipici dell'architettura storica del contesto, i fabbricati devono essere resi omogenei nei caratteri estetici con l'edificio principale o in alternativa demoliti;
- Le coperture dei fabbricati all'interno dei NAF (compresi i nuclei sparsi) devono essere coerenti con i materiali e le forme del linguaggio architettonico tradizionale. Le falde devono essere inclinate con forme e materiali tipici del contesto storico presente nel Comune di Bregnano;
- In caso di intervento sulle aree esterne si raccomanda la conservazione delle superfici a giardino, le porzioni a cortile possono essere pavimentate con elementi consoni all'aspetto estetico dei luoghi evitando il conglomerato bituminoso in favore di pavimentazione lapidea o in alternativa masselli autobloccanti.

2.3. - Modifiche delle aree

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine architettonica storicamente consolidata.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettoniche dell'ambiente, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

2.4. - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso escluse: AG, I – A, C, T;

E' ammessa e favorita la destinazione commerciale esclusivamente per esercizi di vicinato, per la tipologia merceologica alimentare e non alimentare, nonché l'attivazione di esercizi per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La destinazione artigianale è consentita limitatamente alle attività costituenti artigianato di servizio. E' ammesso l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano.

2.5. - Modalità attuative

Le modalità attuative o d'intervento relative ai singoli edifici sono dettagliate nelle Tavole del Piano delle Regole PdR-6 "Modalità d'intervento sugli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione".

È richiesto il rilascio di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente).

È richiesto il Permesso di Costruire corredato di convenzione o atto d'obbligo per interventi di Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o che modifichino il livello d'intervento rispetto a quanto indicato nella Tav. PdR 6. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale.

Il Comune può richiedere il Piano Attuativo qualora venissero proposti, anche in deroga al Piano delle Regole e al Documento di Piano, interventi di trasformazione urbanistica modificativi del tessuto urbano preesistente, da approvarsi secondo le procedure di legge vigenti.

È consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei locali seminterrati in conformità alla legislazione vigente in materia. Per quanto riguarda i locali seminterrati l'interventore dovrà produrre la documentazione di cui all'art. NG.13 della normativa generale.

Ai sensi dell'art.12 delle Parte 1 "Normativa di carattere generale" delle presenti Disposizioni attuative i progetti riguardanti gli ambiti di impianto storico, che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, sono subordinati al parere della Commissione per il Paesaggio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità edilizia e catastale trattate congiuntamente.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

lieve modifica delle partizioni interne nell'abitazione, non perfetta corrispondenza delle dimensioni delle finestre;

frazionamento dell'originario locale cantina con creazione di due vani uno in uso alla parte esecutata ed uno in uso a soggetto terzo (per quanto è stato possibile accertare per un periodo superiore ad un ventennio).

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dell'unità e stesura pratica di regolarizzazione (CILA/SCIA in sanatoria o Certificato di Stato Legittimo, con eventuale pagamento sanzione/ripristino stato assentito), predisposizione aggiornamento catastale (due cantine e abitazione su tre diverse planimetrie come da nuove disposizioni, con pagamento tributi): € 10.000,00 ca., previa rettifica della mappa dove fabbricato e area nuda sono invertiti e rettifica indirizzo catastale

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-3 mesi.

N.B. Si rileva che i tavolati interni dell'abitazione sono in posizione non corrispondente al progetto e le finestre sono leggermente più piccole, viste le modeste dimensioni dell'appartamento sarà necessaria anche la verifica del rispetto dei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, con riduzione delle superficie aeroilluminata ai fini del computo degli occupanti.

Si è inoltre riscontrato che la cantina attualmente utilizzata ha dimensioni inferiori rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; la larghezza è circa dimezzata a seguito di realizzazione di un divisorio e creazione di un altro vano confinante con un'autorimessa (nella disponibilità di terzi estranei alla presente procedura). L'aggiudicatario dovrà esaminare e risolvere la problematica previo confronto con l'attuale occupante.

L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter sarà definibile solo in fase operativa; per tale motivo, oltre al presente importo forfetario, si è applicata un'ulteriore contrazione al prezzo unitario di stima.

Si precisa che è stata valutata solo la parte di cantina (verso il corsello) attualmente in possesso della parte esecutata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: (vedi punto precedente)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BREGNANO VIA INDIPENDENZA 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in BREGNANO, Via Indipendenza 15, della superficie commerciale di **42,38** mq. ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

Il bene pignorato è costituito da piccolo appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto (descritto al capitolo accessori), sito in Bregnano, al civico 15 della Via Indipendenza, in zona semicentrale, nell'ambito di piccolo compendio condominiale completamente ristrutturato nei primi anni 2000.

Si noti che l'appartamento e la cantina hanno accesso tramite cancello posto sulla Via Indipendenza al civico n.15, mentre il posto auto ha ingresso a mezzo di androne al civico n.19 della medesima via.

L'abitazione, sita al piano terra, è costituita da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto, è annessa come pertinenza una cantina a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di BREGNANO - fg.12 - **particella 578 sub. 702** - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 3 vani - rendita 178,18 Euro,
- indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.1 (l'indirizzo corretto è Via Indipendenza n.15), piani T-S1 - superficie catastale mq.44

Coerenze in senso orario partendo da nord

* appartamento - unità alla part.578/703-1582/702 (graffate), Via Indipendenza, enti comuni: ingresso, cortile, scala condominiale alle part.578/701-1582/701 (graffate);

* cantina (nella sua originaria consistenza) - corsello e scala comuni alle part.578/701-1582/701 (graffate), autorimessa alla part.578/710, corsello comune alle part.578/701-1582/701 (graffate).



Veduta compendio da Via Indipendenza



Interno: zona giorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Cantù e Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Chiesa di San Michele



Parco del Lura

COLLEGAMENTI

autobus
aeroporto distante 50 km. ca. Milano-Malpensa
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad ante realizzati in legno con doppi vetri



infissi esterni: ad ante realizzati in legno (persiane a stecche fisse)



pareti esterne: costruite in muratura



pavimentazione interna: realizzata in parquet (zona giorno, disimpegno e camera)



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (bagno)

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	42,00	x	100 %	=	42,00
Cantina	1,50	x	25 %	=	0,38
Totale:	43,50				42,38



planimetria catastale

ACCESSORI:

Posto auto.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di Bregnano - foglio 12 - **particella 1582 sub. 712** - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro,
- indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele n.1 (nella realtà Via Indipendenza n.19) - piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in linea di contorno in senso orario partendo da nord: area alla part.1582, area di cui alla part.578/703-1582/702 (graffate), ente comune alle part.578/701-1582/701 (graffate), posto auto alla part.1582/713.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	60 %	=	7,20
Totale:	12,00				7,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

RESIDENZA BREGNANO					
ANALISI FONTI DIRETTE					
ANNUNCI IMMOBILIARI					
ubicazione	tipologia	stato	epoca costruzione	note	valore €/mq.
Via Passarella	appartamento	ottimo/ ristrutturato	anno 2003	semi-indipendente, con balcone e giardino - cl.en. E	2.100,00
Via Lamarmora	appartamento	buono	anno 2001	quadrilocale, con box, posto auto e giardino, cl.en. G	1.380,00
Via Italia	quadrilocale	buono	anni '50	zona centrale, arredato, cl.en. F	1.100,00
Via Malpaga	trilocale	buono	anni '80	ampio appartamento con balcone e box	1.280,00
Via Parini	villetta in asta	abitabile	anni '60	su due piani, con box e giardino, cl.en.G	1.270,00
ANALISI FONTI INDIRETTE					
fonte	valore €/mq.		NOTE		
	minimo	massimo			
agenzia delle entrate	1.000,00	1.250,00	abitazioni civili		
borsino FIMAA	700,00 (app. anno 1975 cl.G)	2.600,00 (app. nuovi cl.A3)	appartamenti		
borsino Immobiliare.it	927,00	1.202,00	abitazioni in stabili di fascia media		

Per la determinazione del valore unitario, come da prospetto di cui sopra, si è tenuto conto di:

* pubblicazioni annunci immobiliari, interviste con operatori del

settore, che indicano, per immobili non nuovi con tipologia di "appartamento", in normali/buone condizioni, valori da €/mq.1.100,00 ad €/mq.2.100,00;

* avvisi immobili all'asta, che forniscono valutazioni intorno €/mq.1.250,00,

* borsino FIMAA €/mq.700,00 (appartamenti anni '75, classe energetica "G"), €/mq.2.600,00 (nuovi, classe energetica "A3"),

* OMI €/mq.1.000,00/1.250,00 (abitazioni civili in stato normale),

* valore di acquisto (anno 2016) € 63.000,00,

pervenendo ad un valore unitario pari ad €/mq.1.200,00, considerate le caratteristiche specifiche del bene in questione.

N.B.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile. Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 CC, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie e l'attuale stato di possesso.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, non citati nella relazione, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,38	x	1.200,00	=	50.856,00
Valore superficie accessori:	7,20	x	1.200,00	=	8.640,00
					59.496,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.496,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.496,00**

N.B. L'unità presenta anomalia relativamente alla consistenza della cantina. Dall'epoca di stipula degli atti successivi alla riqualificazione dell'immobile (primi anni 2000), la cantina rappresentata nella planimetria catastale al n.578/702 è stata realizzata difformemente (da pratica edilizia e catasto) con un divisorio e due porte, per metà ceduta ad altra condomina *** DATO OSCURATO *** (individuata tramite apposita ricerca necessaria per completare i riscontri sui beni in esecuzione). Alla luce del diritto dell'occupante è doveroso rappresentare che, in questo momento, potrà essere trasferita solo la metà cantina in disponibilità dell'esecutata. A titolo cautelativo, nella presente consulenza, sono indicati i costi per pervenire alla regolarizzazione edilizia e catastale. Si noti che l'unità è stata oggetto di tre atti di compravendita e di un decreto di trasferimento senza mai riscontrare l'incongruenza. Dall'esame dei documenti condominiali emerge che le due porzioni di cantina sono dotate di millesimi autonomi, con corresponsione di spese condominiali da parte delle occupanti coerente allo stato di fatto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari. Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico,

utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico di Bregnano ed inoltre: agenzie immobiliari di: Bregnano, Cantù e Como, listini del settore immobiliare, liberi professionisti, imprese e privati, oltre a documenti rappresentanti compravendite realmente avvenute e valori d'asta di immobili comparabili (ove reperibili e con opportuni ragguagli).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento e posto auto	42,38	7,20	59.496,00	59.496,00
				59.496,00 €	59.496,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.496,00**

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: **€ 7.424,40**

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: **€ 71,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.000,00**

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
geom. Roberto Bianchi

