



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

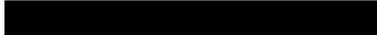
## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 336/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TICINO SPV S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

RAG. ANTONLUCA ASSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. GIOVANNI DEROSI**

CF:DRSGNN72R21A662A

con studio in CASSINA RIZZARDI (CO) VIA LAMBERTENGI 52

telefono: 0313542894

fax: 0313542894

email: giovanni.derossi@ingpec.eu

PEC: giovanni.derossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 336/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a COMO Via Gian Battista Scalabrini 9, quartiere Camerlata, della superficie commerciale di **74,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano sottotetto (quarto fuori terra), sviluppa quattro piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. L'appartamento a uso abitazione è composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, balconcino e vano a uso centrale termica avente accesso dal vano scala comune nel quale è installata la caldaia autonoma marca Hermann. Il tetto è ricoperto di listelli in legno, le pareti interne sono realizzate in laterizio e tinteggiate a intonaco di vario tipo; la pavimentazione interna è posata in tutti gli ambienti ed è realizzata in gres porcellanato formato 30x30 cm. Il rivestimento della zona cottura è realizzato in ceramica fino a circa 160 cm, così come quello del bagno. I serramenti sono della tipologia con chiusura a battente legno e vetro. Le porte sono in legno. Sono installati corpi scaldanti modulari in acciaio non dotati di valvole termostatiche. Gli impianti elettrico, idraulico, TV, citofonico sono distribuiti generalmente con posa incassata. Il suddetto appartamento è raggiungibile attraverso scale e camminamenti comuni. È compresa la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, individuate dall'art. 1117 C.C. Le opere di edificazione dell'u.i. in oggetto e del fabbricato di cui è parte furono iniziate in data anteriore al primo settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2180 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gian Battista Scalabrini, 9, piano: 4, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 23/04/1988 Pratica n. CO0114495 in atti dal 26/05/2004 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-soffitta-residenza-frazionamento (n. 412.1/1988).  
Coerenze: cortile comune, cortile e pianerottolo di accesso comune, pianerottolo comune accesso alla centrale termica, vano scala comune, pianerottolo comune, appartamento denunciato con scheda n. 412/2, cortile comune.  
Annotazione di immobile: busta N. 4841 foglio osservazione NR. 87561 del 22.04.2004 - scheda N. 412/1 del 1988 . L'attuale particella di 2180 sub. 20 del foglio 10, sez. urb. CAM è stata originata da variazione del 23.04.1988 Pratica CO0114495 in atti dal 26.05.2004 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - soffitta - residenza - frazionamento (n. 412.1/1988) - scheda n. 412/1 del 1988.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,33 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.907,50
Data di conclusione della relazione:	07/04/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

## 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 17/10/2005 a firma di notaio Salvo Filippo di Buccinasco ai nn. 23882 di rep di repertorio, registrata il 24/10/2005 a Como ai nn. 37162/7746, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. sede Roma, c.f. 06978161005, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 220.000,00.

Importo capitale: euro 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati - Comune di COMO, sez. urb. CAM, fg. 10, particella 2180 sub. 20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/11/2024 a Como ai nn. 5286, trascritta il 09/12/2024 a Como ai nn. 36397/27036, a favore di TICINO SPV S.R.L. sede Roma, c.f. 16030641001, contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario UNEP Tribunale di Como.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati - Comune di COMO, sez. urb. CAM, fg. 10, particella 2180 sub. 20



In data 10/09/1986 P.G. 8427/86 - 1630 R.C. è stata traferita la concessione edilizia a nome di

██████████  
Variante alla concessione edilizia N. **8427/86**, intestata a ██████████, per lavori di ristrutturazione del piano sottotetto, presentata il 03/04/1986, rilasciata il 12/09/1986, agibilità del 24/01/1989.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in via Scalabrini n.9 - CF mapp. 2180/9 - 3453/1 .

In seguito alla visita di abitabilità effettuata il 30/09/1988, con prot. n. 023059 del 12/12/1988, la Società costruttrice ha dichiarato che le camere da letto avranno destinazione singola e che saranno dotate di opportune armaditure al fine di ridurre la superficie utile ed adeguare di conseguenza i rapporti illuminanti.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera deliberazione n°32 del 13 giugno 2013 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona CV1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Como ed i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, hanno permesso di accertare che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati planimetrici allegati alle pratiche edilizie indicate nel Capitolo 7. Le dimensioni delle divisioni interne delle due camere non sono uguali a quelle indicate nelle indicate sui suddetti elaborati; è stata creata una soletta di circa 9cm in corrispondenza dell'ingresso e, allo stato attuale, non sono verificati i rapporti aeroilluminati delle camere. Si fa notare che: 1. l'UT Sezione Edilizia di Como aveva richiesto una integrazione alla richiesta di rilascio della licenza di abitabilità presentata con prot. N. 008083 il 28/04/1988; 2. Facendo seguito alle osservazioni formulate nel corso della visita di abitabilità effettuata il 30/09/1988, con prot. n. 023059 del 12/12/1988, il direttore dei lavori dichiarava che erano stati effettuati i lavori richiesti ed in particolare: a. erano state rimosse le porte che separavano i vani cottura dai locali di soggiorno (montate al momento del sopralluogo del giorno 11/03/2025); b. nei locali bagno sono state rimosse le prese e gli aspiratori collocati in posizione non rispettosa delle vigenti norme di sicurezza. Inoltre, all'epoca, si allegava una dichiarazione della Società costruttrice (prot. N. 020359 del 12/12/1988) relativa al ridimensionamento delle camere matrimoniali, al fine di conseguire i rapporti aeroilluminati richiesti dalle vigenti disposizioni. Nello specifico, la Società costruttrice dichiarava: "che le camere da letto degli appartamenti realizzati in forza dell'autorizzazione in oggetto – Concessione Edilizia 8427/86 - avranno destinazione singola e che saranno dotate di opportune armaditure al fine di ridurre la superficie utile ed adeguare di conseguenza i rapporti illuminanti." Pertanto, con prot. n. 8083/88 del 29/03/1989, veniva rilasciata l'abitabilità del piano sottotetto. (normativa di riferimento: DPR n.380 del 06/06/2001)

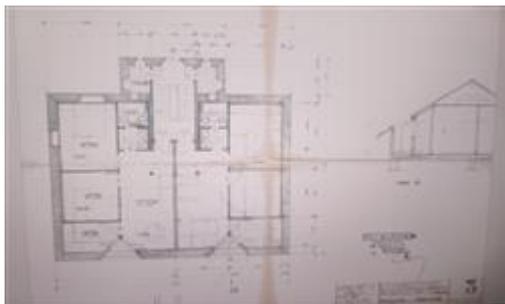
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le camere singole non sono dotate di opportune armaditure, che andranno ripristinate in fase di arredamento dei locali per riportare la situazione allo stato autorizzato relativo al titolo edilizio. Le porte che separano i vani cottura dai locali di soggiorno andranno rimosse. Vale, inoltre, la seguente specificazione. Così come si presenta l'attuale situazione dell'immobile, in alternativa alla demolizione e ripristino ad altezza idonea della soletta si potrebbe anche valutare, previo parere dell'UT di Como, di mantenere lo stato di fatto (differente rispetto allo

stato autorizzato nel titolo edilizio), regolarizzando le difformità mediante una SCIA in sanatoria (articolo 37 del DPR 380/2001), nel rispetto delle normative igienico sanitarie e edilizie vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino ad altezza idonea della soletta, posa di intonaco finito al civile e tinteggiatura (opere comprensive di trabattello e/o cavalletti da muratore, piano della sicurezza e trasporto in discarica): €2.500,00
- rimozione della porta: €250,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i lucernari non sono indicati dalla scheda catastale. (normativa di riferimento: Legge 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA. Si segnala che prima di presentare la pratica DOCFA si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia-urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €800,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda al punto 8.1.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda al punto 8.2.

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. Per quanto concerne il locale centrale termica vanno realizzate le griglie di aerazione di sezione idonea. E' necessaria una verifica di rispondenza alla norma di tutti gli impianti, con successiva emissione delle dichiarazioni di conformità. (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.500,00

BENI IN COMO VIA GIAN BATTISTA SCALABRINI 9, QUARTIERE CAMERLATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COMO Via Gian Battista Scalabrini 9, quartiere Camerlata, della superficie commerciale di **74,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano sottotetto (quarto fuori terra), sviluppa quattro piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. L'appartamento a uso abitazione è composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, balconcino e vano a uso centrale termica avente accesso dal vano scala comune nel quale è installata la caldaia autonoma marca Hermann. Il tetto è ricoperto di listelli in legno, le pareti interne sono realizzate in laterizio e tinteggiate a intonaco di vario tipo; la pavimentazione interna è posata in tutti gli ambienti ed è realizzata in gres porcellanato formato 30x30 cm. Il rivestimento della zona cottura è realizzato in ceramica fino a circa 160 cm, così come quello del bagno. I serramenti sono della tipologia con chiusura a battente legno e vetro. Le porte sono in legno. Sono installati corpi scaldanti modulari in acciaio non dotati di valvole termostatiche. Gli impianti elettrico, idraulico, TV, citofonico sono distribuiti generalmente con posa incassata. Il suddetto appartamento è raggiungibile attraverso scale e camminamenti comuni. È compresa la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, individuate dall'art. 1117 C.C. Le opere di edificazione dell'u.i. in oggetto e del fabbricato di cui è parte furono iniziate in data anteriore al primo settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2180 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gian Battista Scalabrini, 9, piano: 4, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 23/04/1988 Pratica n. CO0114495 in atti dal 26/05/2004 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-soffitta-residenza-frazionamento (n. 412.1/1988).

Coerenze: cortile comune, cortile e pianerottolo di accesso comune, pianerottolo comune accesso alla centrale termica, vano scala comune, pianerottolo comune, appartamento denunciato con scheda n. 412/2, cortile comune.

Annotazione di immobile: busta N. 4841 foglio osservazione NR. 87561 del 22.04.2004 - scheda N. 412/1 del 1988 . L'attuale particella di 2180 sub. 20 del foglio 10, sez. urb. CAM è stata originata da variazione del 23.04.1988 Pratica CO0114495 in atti dal 26.05.2004 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - soffitta - residenza - frazionamento (n. 412.1/1988) - scheda n. 412/1 del 1988.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

### 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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

### SERVIZI

asilo nido



biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	72,61	x	100 %	=	72,61
Balconcino	1,87	x	30 %	=	0,56
Locale centrale termica	4,65	x	25 %	=	1,16

<b>Totale:</b>	<b>79,13</b>	<b>74,33</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto:

- 1.dell'anno di costruzione dell'immobile oggetto di stima;
- 2.dello stato di diritto, della qualità delle strutture, degli impianti e delle dotazioni tecnologiche,dell'ubicazione, della tipologia, delle attuali condizioni di conservazione e all'andamento di mercato;
- 3.della presenza o meno dei titoli edilizi abilitativi.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche. Si è attuata una indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare. Una volta definito il valore medio di mercato si determinil'effettivo valore del bene oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, delle forme architettoniche,del tipo di strutture, finiture e impianti, oltre che dei servizi proposti e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, in quanto il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como e Banca dati delle quotazioni immobiliari

### 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	74,33	0,00	93.000,00	93.000,00
				<b>93.000,00 €</b>	<b>93.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.950,00**

#### 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: **€. 13.042,50**

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: **€. 73.907,50**

data 07/04/2025

il tecnico incaricato  
ING. GIOVANNI DEROSI