



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Marco MANCINI

CUSTODE:  
Avv. Massimo SOMAINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo D'andrea**

CF: DNDPLA48P04F158A  
con studio in LIPOMO (CO) Via Mascagni n. 30  
telefono: 031283224  
fax: 031283224  
email: dandrapaolo@virgilio.it  
PEC: paolo.dandrea@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ASSO SP 41 Via Provinciale per Bellagio 24, della superficie commerciale di **98,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento di abitazione di tipo economico posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani situato alla periferia di Asso in località Boggio, SP 41 Via Provinciale per Bellagio n. 24, facente parte di un condominio di otto appartamenti denominato "Condominio S. Rita". L'edificio è di tipo economico/popolare e, nel suo complesso, si presenta in condizioni scadenti con le facciate in intonaco fino ammalorato, tetto a padiglione in legno e tegole portoghesi, canali e pluviali in rame; costruito negli anni settanta presenta caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scarsi. L'unità immobiliare in oggetto, ristrutturata in parte nel 2015, è costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, balcone e cantina oltre ad area esterna condominiale; le finiture sono di tipo mediocre, lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta in piccolo vano antistante l'ingresso ad uso anche acqua calda sanitaria e i radiatori sono in acciaio. Il pavimento di quasi tutti i locali è in piastrelle di residui di ceramica di tipo diverso come colori, dimensioni e posa anche all'interno delle stesse camere derivanti da materiali di risulta di altri lavori di pavimentazioni; quello di una camera da letto singola è in listelli di laminato posato sul vecchio pavimento e che forma un piccolo gradino in entrata. I bagni, di tipo discreto, sono rivestiti in piastrelle di ceramica 20x25, H 210 e sono dotati di vasi, bidet, lavabi, vasca idromassaggio di 80 x 180 e doccia 90 x 90 con miscelatori in acciaio. Alcune pareti sono in cartongesso rivestite e i soffitti sono in intonaco fino, le porte interne sono in legno tamburato scorrevoli, il portone d'ingresso in legno blindato e le finestre e porte finestre sono in legno in condizioni scadenti o PVC con vetri semplici e persiane in legno ammalorato; l'altezza interna dei locali è di 2,80 m, L'impianto elettrico è stato in parte rifatto e in parte vecchio; non esiste citofono ma solo campanello sulla porta. La cucina ad angolo cottura è rivestita nella zona lavoro con piastrelle di ceramica 20x25. Il balcone ha il pavimento in pietra e la ringhiera in ferro semplice. L'accesso al fabbricato avviene dalla SP 41, Via Provinciale per Bellagio n. 24 attraversando un piccolo ponte che scavalca l'adiacente fiume Lambro. La fornitura idrica è ricavata da un pozzo, posto in area condominiale, che attraverso autoclave e pompa la distribuisce alle singole unità dell'edificio; le acque nere scaricano in una fossa biologica. La cantina posta al

piano terra di circa 17,00 mq ha pavimento, pareti e soffitto al rustico, è dotata di energia elettrica e la porta è in legno rustico. Esternamente all'edificio sui quattro lati esiste un'ampia area condominiale costituita in parte dai mapp. 1825 e 969 adibita a parcheggio e in parte dal mapp. 1938 ad uso giardino incolto e divisa tra i nove condomini del fabbricato, posta a nord e a livello superiore rispetto al piano terra dell'edificio e raggiungibile con scala in ferro che si diparte dall'area sottostante condominiale; su una porzione di questa area, indicata con il n. 9 nella planimetria di progetto iniziale allegata all'atto di acquisto, [REDACTED], papà dell'esecutato, ha costruito, in tempi passati, abusivamente un manufatto fatiscente con materiali vecchi di recupero e con copertura in parte in lastre di Eternit ad uso deposito che deve essere demolito in quanto non sanabile. La zona in cui ricade l'unità immobiliare è nella Località Boggio, periferica rispetto al centro di Asso e al confine con il Comune di Lasnigo, sulla strada provinciale di collegamento Erba, Canzo, Asso e Bellagio; non esistono servizi principali nelle vicinanze ma bisogna recarsi ad Asso, paese che comunque dista pochi chilometri dall'edificio.

Avvertenza: La situazione di fatto esistente con riguardo all'area dei mappali 1823, 1825, 1938 e 969 è la seguente: il mapp. 1823 di are 6.80 è l'area di sedime su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare pignorata; il mapp. 1825 di are 1,20 è adiacente al fabbricato sul lato sud e, in Catasto Terreni, classificato come Ente Urbano; il mapp. 969 è adiacente al fabbricato sul lato ovest di are 2.70 e, in Catasto Terreni, classificato come Seminativo, Classe 3 e cointestato a tutti i condomini; il mapp. 1938 di are 1,10 posto sul lato nord e, in Catasto Terreni, classificato come Prato, Classe 3 e cointestato a tutti i condomini. Quest'ultimo mappale è suddiviso tra i condomini del fabbricato e la parte ad uso dell'esecutato è indicata con il n. 9 nella planimetria allegata all'atto iniziale di acquisto dell'unità pignorata. Queste aree non risultano pignorate e la quota condominiale complessiva spettante all'esecutato è di 123,20/1000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno sette, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1823 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana PAG, scheda dichiarazione prot. n. CO0165436 del 21.12.2015, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: SP 41 Via per Bellagio n. 24, piano: T - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dichiarazione prot. n. CO0165436 del 21.12.2015  
Coerenze: - dell'appartamento: a nord, ad est e ad ovest la sottostante area condominiale facente parte del mapp. 970/a, a sud in corrispondenza del bagno la sottostante area come sopra e, nella casa, prima il corridoio comune di accesso, poi unità immobiliare di terzi. - della cantina a piano terra: a nord e ad ovest l'area esterna condominiale mapp. 970/a; ad est vano cantina di terzi, a sud corridoio di accesso comune e vano cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,36 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.184,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.056,40</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il sopralluogo dell'immobile pignorato è stato eseguito in data 21.10.2025 alla presenza del sig. [REDACTED] proprietario ed occupante l'immobile a seguito di comunicazione fatta dall'avv. Massimo Somaini, Custode Giudiziario, in data 02.10.2025.

### **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 06/05/2009 a firma di dott. Bresciani Alessandro, notaio in Asso 7538/3610 ai nn. 7538/3610 di repertorio, iscritta il 08/05/2009 a Lecco ai nn. 6314/1215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp. 970/701

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como, Sez. Erba ai nn. 1580/2009 di repertorio, iscritta il 12/11/2009 a Lecco ai nn. 16070/3238, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Como.

Importo ipoteca: € 91.614,00.

Importo capitale: € 77.428,99.

La formalità è riferita solamente a mapp. 970 sub. 9

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma ai nn. 2772/3321 di repertorio, iscritta il 21/12/2021 a Lecco ai nn. 20672/3061, a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: € 2.201.822,54.

Importo capitale: € 1.100.913,27.

La formalità è riferita solamente a mapp. 1823, sub. 701

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/03/2025 a firma di UNEP del Tribunale di Como ai nn. 1554 rep. di repertorio, trascritta il 26/05/2025 a Lecco ai nn. 7796/5925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a mapp. 1823, sub.701.

Si precisa che, "nel quadro D" della presente formalità, la data di nascita di [REDACTED] risulta, per mero errore materiale del titolo, indicata come 03.07.2024, anzichè l'esatta data di 03.07.1964 come, invece, correttamente indicata nel C.F. In data 13.02.2026 il creditore precedente ha provveduto a notificare e a far confluire nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare il "pignoramento successivo" con l'esatta indicazione della data di nascita come da provvedimento emesso in data 11.12.2025 del Dott. Marco Mancini e, in seguito, il 24.02.2026 ha effettuato la sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecco ai nn. 2539/1940. Si rileva, inoltre, che i mappali 1938, 969 e 1825, comuni al fabbricato principale (mapp. 1823) non risultano pignorati e di questi non si ha la continuità storica delle trascrizioni come riportato nella relazione della visurista.

pignoramento, stipulata il 24/01/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 97 di repertorio, trascritta il 24/02/2026 a Lecco ai nn. 2539/1940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile di abitazione sito in Asso (CO), foglio 3, mapp. 1823 sub. 701, A4, 6 vani, Strada Provinciale per Bellagio, 24.

Trattasi di pignoramento successivo per correzione data di nascita del debitore.

#### 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: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 466,34**

Millesimi condominiali: **123,20**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: e servitù come da atto del dott. Furio Giuzzi di Erba del 19.11 1970 rep. n. 30844/6348, trascritto a Lecco il 14.12.1970 ai nn. 7653/6506/

Ulteriori avvertenze:

Le spese sono state aggiornate con estratto conto dll'amministratore del 11.02.2026; il sig. [REDACTED] ha riferito che dalle spese condominiali annuali gli vengono riconosciuti e detratti gli importi relativi a lavori di manutenzione che svolge all'interno del condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Ordinanza ex art. 702 c.p.c (dal 22/10/2019), con atto stipulato il 22/10/2019 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 3928/2019, R.G. 602/2019 di repertorio, trascritto il 17/07/2020 a Lecco ai nn. 7846/5583.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1823/701, Comune di Asso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Ordinanza ex art. 702 c.p.c (dal 22/10/2019), con atto stipulato il 22/10/2019 a firma di Tribunale di Como, trascritto il 17/07/2020 a Lecco ai nn. 7847/5584.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1823/701, Comune di Asso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/10/2019), con atto stipulato il 22/10/2019 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3928/2019 di repertorio, trascritto il 11/02/2026 a Lecco ai nn. 1892/1447.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Comune di Canzo, mapp. 1823/701.

La presente formalità è relativa alla rettifica della trascrizione eseguita in data 17.02.2020 ai nn. 7846/5583 per l'indicazione della quota corretta di 1/4 di piena proprietà di spettanza dell'erede piuttosto che di 1/2 errata. Si precisa, inoltre, che [REDACTED] (09.04.1958) e [REDACTED] (04.02.1981) hanno rinunciato all'eredità di [REDACTED] ( 29.04.1929, 28.03.2014) in forza di atto in data 27.01.2015, n. 187/2015 V.G. del Tribunale di Como.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/10/2019), con atto stipulato il 22/10/2019 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3928/2019 di repertorio, trascritto il 11/02/2026 a Lecco ai nn. 1893/1448.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Comune di Canzo, mapp. 1823/701.

La presente formalità è relativa alla rettifica della trascrizione eseguita in data 17.02.2020 ai nn. 7846/5583 per l'indicazione della quota corretta di 3/4 di piena proprietà di spettanza dell'erede piuttosto che di 1/2 errata. Si precisa, inoltre, che [REDACTED] (09.04.1958) e [REDACTED] (04.02.1981) hanno rinunciato all'eredità di [REDACTED] ( 29.04.1929, 28.03.2014) in forza di atto in data 27.01.2015, n. 187/2015 V.G. del Tribunale di Como. AVVERTENZA: Si precisa, inoltre, che non risulta registrata, volturata e trascritta denuncia di successione in morte di [REDACTED] (30.06.1933, 11.02.2016) e a favore di [REDACTED] (03.07.1964), devoluta per legge e per rinuncia all'eredità da parte della figlia [REDACTED] (09.04.1958) e della nipote [REDACTED] (04.02.1981), in forza di atti in data 17.05.2017 rispettivamente ai nr. 1467/2017 V.G. e al nr. 1468/2017 V.G. del Tribunale di Como.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1970 fino al 30/09/1981), con atto stipulato il 19/11/1970 a firma di dott. Furio Giazzi, notaio Erba ai nn. 30844/6384 di repertorio, trascritto il 14/12/1970 a Lecco ai nn. 7658/6506.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 970/9 compresa quota di 123/20/1000 sugli enti comuni.

Compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, nonchè sull'area comune distinta al Catasto Terreni con: - mapp.970/a di are 06.80 (poi sostituito con il mapp. 1823, ente urbano) - mapp. 970/c di are 01,20 (poi sostituito con il mapp. 1825, ente urbano) - mapp. 973/b di are 01.10 (poi sostituito con il mapp. 1938) - mapp. 969 di are 02.70

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/1981 fino al 28/03/2014), con atto stipulato il 30/09/1981 a firma di dott. Aldo Pontieri, notaio in Asso ai nn. 6812/2724 di repertorio, trascritto il 26/10/1981 a Lecco ai nn. 9747/7563.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al mapp. 970/9.

Compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, nonché sull'area comune distinta al Catasto Terreni con: - mapp.970/a di are 06.80 (poi sostituito con il mapp. 1823, ente urbano) - mapp. 970/c di are 01,20 (poi sostituito con il mapp. 1825, ente urbano - mapp. 973/b di are 01.10 (poi sostituito con il mapp. 1938) - mapp. 969 di are 02.70 Si rileva che i mappali 1938, 969 e 1825, comuni al fabbricato principale (mapp. 1823) non risultano pignorati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2014 fino al 22/10/2019), registrato il 08/02/2016 a Erba ai nn. 49, vol. 9990, trascritto il 29/04/2016 a Lecco ai nn. 5484/3890.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 970/701

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **86/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne ed adeguamento impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, presentata il 20/09/2005 con il n. prot. 4653 di protocollo, rilasciata il 13/04/2006 con il n. 86/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si rileva che da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asso non è stato possibile recuperare la pratica edilizia iniziale di costruzione del fabbricato; ma dalla planimetria allegata all'atto di compravendita del 30.09.1981, del dott. Aldo Pontieri, notaio in Asso, rep. 6812/2724, si evince che la costruzione è stata realizzata nell'anno 1970 con pratica edilizia intestata a Cotonificio "F.lli Oltolina" S. p. A. di Asso.

SCIA N. **23/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna compreso l'adeguamento degli impianti esistenti., presentata il 03/04/2015 con il n. prot. 1743 di protocollo, rilasciata il 27/04/2015 con il n. 23/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 18.06.2014, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali consolidati - ARC, Art. 25 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Destinazione principale: residenza e compatibili

- Tipi di interventi: Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione; nuova costruzione.

Parametri urbanistici: Rc: 40%; If: 1,5 mc/mq; H max: 10 metri; N. piani ft = 3.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento di tavolati interni e chiusura finestra bagno (normativa di riferimento: DM. 380/01 e successive variazioni e integrazioni)

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

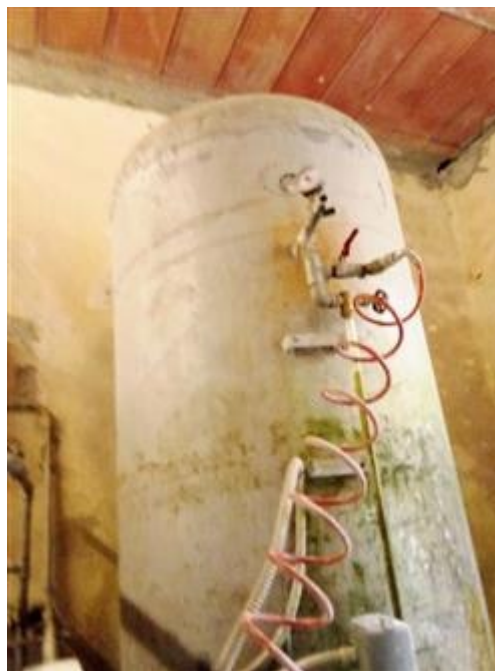
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per SCILA in sanatoria per opere interne: €.1.032,00
- spese tecniche, amministrative e compenso professionista: €.1.500,00
- Spese di rimozione e smaltimento manufatto abusivo: €.1.500,00

Si rileva che su una porzione del mapp.1938 esiste un manufatto fatiscente ad uso deposito realizzato con materiali di recupero e copertura in parte in lastre di Eternit che deve essere demolito in quanto non sanabile.



*camera da letto singola*



*autoclave impianto idrico*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento di tavolati interni e chiusura finestra (normativa di riferimento: legge n. 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.800,00



*corridoio di accesso comune al piano secondo*



*locale disimpegno*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08, adeguamento e rilascio dichiarazione di conformità degli impianti (normativa di riferimento: Legge n. 46/90; D.M. n. 37/08; Legge n. 10/92)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08, adeguamento e rilascio dichiarazione di conformità degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- i costi sono stati considerati nella valutazione dell'immobile



*quadro elettrico interno*



*sanitari bagno*



*pavimento locale soggiorno*



*portico d'ingresso*

BENI IN ASSO SP 41 VIA PROVINCIALE PER BELLAGIO 24

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ASSO SP 41 Via Provinciale per Bellagio 24, della superficie commerciale di **98,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento di abitazione di tipo economico posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani situato alla periferia di Asso in località Boggio, SP 41 Via Provinciale per Bellagio n. 24, facente parte di un condominio di otto appartamenti denominato "Condominio S. Rita". L'edificio è di tipo economico/popolare e, nel suo complesso, si presenta in condizioni scadenti con le facciate in intonaco fino ammalorato, tetto a padiglione in legno e tegole portoghesi, canali e pluviali in rame; costruito negli anni settanta presenta caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scarsi. L'unità immobiliare in oggetto, ristrutturata in parte nel 2015, è costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, balcone e cantina oltre ad area esterna condominiale; le finiture sono di tipo mediocre, lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta in piccolo vano antistante l'ingresso ad uso anche acqua calda sanitaria e i radiatori sono in acciaio. Il pavimento di quasi tutti i locali è in piastrelle di residui di ceramica di tipo diverso come colori, dimensioni e posa anche all'interno delle stesse camere derivanti da materiali di risulta di altri lavori di pavimentazioni; quello di una camera da letto singola è in listelli di laminato posato sul vecchio pavimento e che forma un piccolo gradino in entrata. I bagni, di tipo discreto, sono rivestiti in piastrelle di ceramica 20x25, H 210 e sono dotati di vasi, bidet, lavabi, vasca idromassaggio di 80 x 180 e doccia 90 x 90 con miscelatori in acciaio. Alcune pareti sono in cartongesso rivestite e i soffitti sono in intonaco fino, le porte interne sono in legno tamburato scorrevoli, il portone d'ingresso in legno blindato e le finestre e porte finestre sono in legno in condizioni scadenti o PVC con vetri semplici e persiane in legno ammalorato; l'altezza interna dei locali è di 2,80 m, L'impianto elettrico è stato in parte rifatto e in parte vecchio; non esiste citofono ma solo campanello sulla porta. La cucina ad angolo cottura è rivestita nella zona lavoro con piastrelle di ceramica 20x25. Il balcone ha il pavimento in pietra e la ringhiera in ferro semplice. L'accesso al fabbricato avviene dalla SP 41, Via Provinciale per Bellagio n. 24 attraversando un piccolo ponte che scavalca l'adiacente fiume Lambro. La fornitura idrica è ricavata da un pozzo, posto in area condominiale, che attraverso autoclave e pompa la distribuisce alle singole unità dell'edificio; le acque nere scaricano in una fossa biologica. La cantina posta al piano terra di circa 17,00 mq ha pavimento, pareti e soffitto al rustico, è dotata di energia elettrica e la porta è in legno rustico. Esternamente all'edificio sui quattro lati esiste un'ampia area condominiale costituita in parte dai mapp. 1825 e 969 adibita a parcheggio e in parte dal mapp. 1938 ad uso giardino incolto e divisa tra i nove condomini del fabbricato, posta a nord e a livello superiore rispetto al piano terra dell'edificio e raggiungibile con scala in ferro che si diparte dall'area sottostante condominiale; su una porzione di questa area, indicata con il n. 9 nella planimetria di progetto iniziale allegata all'atto di acquisto, [REDACTED], papà dell'esecutato, ha costruito, in tempi passati, abusivamente un manufatto fatiscente con materiali

vecchi di recupero e con copertura in parte in lastre di Eternit ad uso deposito che deve essere demolito in quanto non sanabile. La zona in cui ricade l'unità immobiliare è nella Località Boggio, periferica rispetto al centro di Asso e al confine con il Comune di Lasnigo, sulla strada provinciale di collegamento Erba, Canzo, Asso e Bellagio; non esistono servizi principali nelle vicinanze ma bisogna recarsi ad Asso, paese che comunque dista pochi chilometri dall'edificio.

Avvertenza: La situazione di fatto esistente con riguardo all'area dei mappali 1823, 1825, 1938 e 969 è la seguente: il mapp. 1823 di are 6.80 è l'area di sedime su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare pignorata; il map 1825 di are 1,20 è adiacente al fabbricato sul lato sud e, in Catasto Terreni, classificato come Ente Urbano; il mapp. 969 è adiacente al fabbricato sul lato ovest di are 2.70 e, in Catasto Terreni, classificato come Seminativo, Classe 3 e cointestato a tutti i condomini; il mapp. 1938 di are 1,10 posto sul lato nord e, in Catasto Terreni, classificato come Prato, Classe 3 e cointestato a tutti i condomini. Quest'ultimo mappale è suddiviso tra i condomini del fabbricato e la parte ad uso dell'esecutato è indicata con il n. 9 nella planimetria allegata all'atto iniziale di acquisto dell'unità pignorata. Queste aree non risultano pignorate e la quota condominiale complessiva spettante all'esecutato è di 123,20/1000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno sette, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1823 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana PAG, scheda dichiarazione prot. n. CO0165436 del 21.12.2015, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: SP 41 Via per Bellagio n. 24, piano: T - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dichiarazione prot. n. CO0165436 del 21.12.2015  
Coerenze: - dell'appartamento: a nord, ad est e ad ovest la sottostante area condominiale facente parte del mapp. 970/a, a sud in corrispondenza del bagno la sottostante area come sopra e, nella casa, prima il corridoio comune di accesso, poi unità immobiliare di terzi. - della cantina a piano terra: a nord e ad ovest l'area esterna condominiale mapp. 970/a; ad est vano cantina di terzi, a sud corridoio di accesso comune e vano cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.



*fabbricato lato posteriore*



*fabbricato lato N - E*



*zona parcheggio posteriore*



*ingresso scale dal portico*



*area esterna , mapp. 1938*



*fabbricato lato anteriore*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*camera da letto singola*



*locale bagno con vasca*



*locale bagno con doccia*



*pavimento camera matrimoniale*



*quadro contatori elettrici*



*quadro elettrico interno*

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km  
ferrovia distante 3 km  
autostrada distante 10 km  
aeroporto distante 40 km

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; si rileva, comunque, che ai sensi della Normativa della Regione Lombardia, decreto n. 6480 del 30 luglio 2015 art. 3.4 lett.c9, è escluso l'obbligo di dotazione ed alligazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi, nella fattispecie, di provvedimento di assegnazione della proprietà conseguente a Procedura Esecutiva.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppia anta realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppia o singola anta realizzati in legno - PVC. i vetri sono semplici	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole canadesi con coibentazione in inesistente. canali e pluviali in rame	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni e pietrame con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco fino ammalorato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica in parte di risulta	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta a battente realizzato in legno massello blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno ammalorato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento ammalorato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica 20x25	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura zona lavoro realizzato in piastrelle di ceramica 20x25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : dell'edificio con rivestimento in lastre di pietra e parapetto in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : ad elementi lineari conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in PVC con recapito in fossa biologica conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a rete del	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fornitore conformità: da verificare  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in pozzo artesiano, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in ferro conformità: da verificare. La fornitura di acqua è data da un pozzo all'interno della area condominiale e da un autoclave posto in apposito locale che distribuisce l'acqua alle singole unità.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*telefonico*: sottotraccia conformità: da verificare  
*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in acciaio conformità: da verificare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in lastre di pietra  
*copertura*: a padiglione costruita in legno  
*fondazioni*: a platea in c.a. costruite in c. a.  
*solai*: a travetti prefabbricati  
*strutture verticali*: costruite in muratura di mattoni e pietrame  
*travi*: costruite in c. a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*strada di accesso al posteggio posteriore*



*manufatto abusivo e fatiscente*



accesso alla cantina



locale cantina

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento di abitazione	92,38	x	100 %	=	92,38
balcone	4,32	x	40 %	=	1,73
cantina	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>113,70</b>				<b>98,36</b>



estratto di mappa



planimetria catastale



*Balcone lto posteriore*



*portone di ingresso all'immobile*



*cancello d'ingresso dal ponte*



*percorso di accesso al parcheggio posteriore*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;

- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;

- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti (abitazione, balconi, cantina) per un coefficiente riferito alla destinazione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco si hanno, per abitazioni della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo normale, i seguenti valori:

- Borsino Immobiliare: per immobili del 1985, classe F, 900,00 €/mq; per immobili del 1970, classe G, 600,00 €/mq e considerando le condizioni generali dell'unità immobiliare e del contesto in cui ricade ed ipotizzando una classe energetica "G" si ritiene di assumere un valore medio di: **700,00 €/mq.**

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: per abitazioni in stato conservativo normale si ha un valore max. di 1.050,00 €/mq e uno minimo di 750,00 €/mq e per la fattispecie della classe G, si ritiene di assumere il valore di: **800,00 €/mq.** Per cui la media è :  $(700,00 \text{ €/mq} + 800,00 \text{ €/mq})/2 = 750,00 \text{ €/mq.}$

Infine considerando un coefficiente di svalutazione di 0,80 per abitazione economica e popolare, 1,05 per l'area di parcheggio, 1,05 per il giardino e 0,90 per la vetustà si ha:  $750,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 = 595,35 \text{ €/mq}$  arrotondato a **600,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,36 x 600,00 = **59.016,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.016,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.016,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene pignorato, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Erba, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Asso, agenzie: Asso e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Asso e zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025; Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco

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	98,36	0,00	59.016,00	59.016,00
				<b>59.016,00 €</b>	<b>59.016,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.832,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.184,00**

**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: **€. 8.127,60**

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: **€. 46.056,40**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato  
Paolo D'andrea