



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

47/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Dott. Matteo Tedeschi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: archittonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 47/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **30,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
locale unico adibito a negozio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana, 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 539 sub. 701, filo edificio su mappale 9958.
identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

B **abitazione** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **158,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
abitazione posta su più livelli: a piano terra disimpegno/vano scala, cucina, tinello e portico. A piano primo vano scala, camera, bagno e balcone. A piano secondo/sottotetto ripostiglio. A piano primo sottostrada cantina, vano scala ed intercapedine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1/1/2, ha un'altezza interna di PT 340 cm, P1 315 cm; P2 h max 225 cm; S1 200 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana, 5, piano: S1/T/1/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con filo edificio su mappale 9958, mappale 539 sub. 2
identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

C ente urbano a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9957 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9956 e 9958.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.581,35
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo, stipulata il 19/03/1979 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi ai nn. 25772 di repertorio, trascritta il 03/04/1979 a Como ai nn. 4172/3538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da vincolo di destinazione a parcheggio.

Atto portante vincolo di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Fino Mornasco ed a carico di Pozzetti Elio, relativamente a porzione della superficie di mq. 50 a parte dell'area al mapp. 2778, individuata in colore giallo nella planimetria allagata all'atto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 30/05/2025 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione ai nn. 3756/3325 di repertorio, iscritta il 03/06/2025 a Como ai nn. 16044/2957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: €uro 128.494,50.

Importo capitale: €uro 64.247,25.

La formalità è riferita solamente a C.F. foglio 10 mappale 539 sub. 2 e 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 17/06/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 47/2025 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Como ai nn. 35044/25560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto portante modifica della ragione sociale, con atto stipulato il 11/12/2023 a firma di Notaio Luigi Roncoroni ai nn. 166727/34733 di repertorio, trascritto il 15/12/2023 a Como ai nn. 36653/27154.

Atto in data 11.12.2023 rep.166727/34733 Notaio Luigi Roncoroni di Desio portante modifica della ragione sociale della

in

Risultano di piena proprietà della società, per quota intera, anche immobili siti in FINO MORNASCO Via Dogana nr.5 e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.10 (reale) con: mapp.539/2 – PT – C/1 – mq.25 mapp.539/701 – PS1,T,1 – A/4 – v.5 precisando che non risultano indicati i terreni ai mapp.9958 di mq.360 ente urbano e mapp.9957 di mq.5 ente urbano **AVVERTENZA:** Risulta inoltre la seguente formalità: TRA.4172/3538 (3.4.79) - **VINCOLO** Atto in data 19.3.79 rep.25772 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante vincolo di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Fino Mornasco e a carico di _____ relativamente a porzione della superficie di mq.50 a parte dell'area al mapp.2778, individuata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

PROVENIENZA

TRA.2041/1888 (7.4.1926) Atto in data 28.1.1926 rep.1416/1069 Notaio Antonio Colleoni di Lodi con il quale
 vende a
 per quota 1/3 ciascuno di nuda proprietà e a
 per quota 1/2 ciascuno di usufrutto, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con: mapp.539 are 03.60 f.r. .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.595 are 11.10 (dal quale deriva il mapp.595/b poi mapp.2778 e mapp.2779) .fabbricato ancora distinto al Cessato Catasto Fabbricato con: mapp.578 (fabbricato demolito e ridotto a prato) AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue: * i terreni di cui sopra risultano gravati da servitù di passo lungo la seconda tratta della coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g; con facoltà per i proprietari di sistemare in altre posizioni l'accesso oppure attraverso il mapp.577; * la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.595, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.14.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.6263/5344 (2.12.30) Atto in data 10.10.30 rep.8995/5784 Notaio Ernesto De Bernardi di Cantù con il quale
 addivengono a divisione, salvo il diritto di usufrutto a favore di
 Vengono assegnati a
 per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.595/b are 08.70 (dal quale derivano i mapp.2778 e mapp.2779) mapp.539 are 03.60 mapp.578 are 05.60 (fabbricato demolito e ridotto a prato) AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto la servitù di passo a carico dei terreni di cui sopra, lungo la coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g, fino alla sistemazione di altro passo nella coerenza nord. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.4.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole. OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di
 e che non risulta reperita riunione di usufrutto in morte di

TRA.2780/2318 (20.5.32) Atto in data 19.4.32 rep.6838/5357 Notaio Antonio Colleoni di Carlo con il quale
 vende a
 anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.838/g are 13.40 (poi sostituito con il mapp.3032) AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto che la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.595, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.1.300 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. TRA.9666/8532 (17.11.62) Successione di
 denuncia nr.31 vol.139 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di
 per la proprietà gravata da usufrutto parziale a favore di
 Vengono denunciati, per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.539 mapp.2778 mapp.2779 mapp.578 mapp.3032 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di
 non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO

INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati.

TRA.22089/12019 (23.6.2004) – TITOLO ALLEGATO Decreto di trasferimento emesso in data 1.6.2004 rep.458 cron.2361 R.G.E.186/96 del Tribunale di Como a carico di _____ e a favore della _____

relativamente a quota 1/3 di piena proprietà di immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.539 are 03.60 f.r. mapp.578 are 05.00 mapp.3032 are 13.40 sui quali insistono fabbricati denunciati presso UTE con schede nr.120/1, nr.120/2 e nr.120/3 del 24.4.87 (poi mapp.539/5, mapp.539/6 e mapp.539/7) .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.2778 are 08.00 sul quale insiste fabbricato denunciato presso UTE con schede nr.119/1 e nr.119/2 del 24.4.87 (poi mapp.539/3 e mapp.539/4) .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.2779 are 01.30 f.r. sul quale insiste fabbricato denunciato presso UTE con schede nr.118/1 e nr.118/2 del 24.4.87 (poi mapp.539/1 e mapp.539/2) OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione relativamente agli immobili trasferiti, le seguenti formalità pregiudizievoli: TRA. 7202/5360 del 30.4.96 SVINC.ANN.32662/7801 del 24.9.2004 TRA.12020/8399 del 02.7.96 SVINC.ANN.32663/7802 del 24.9.2004

TRA.2723/1985 (11.2.2014) – TITOLO ALLEGATO Verbale di conciliazione traslativo emesso in data 10.12.2013 rep.5412/2013 cron.17883/2013 R.G.6517/2007 portante divisione tra _____ e _____

Vengono assegnati alla _____

per quota intera di piena proprietà, anche immobili costituenti il “Lotto 1”, identificati in colorazione azzurra nella planimetria allegata al presente verbale di conciliazione, siti in FINO MORNASCO Via Dogana nr.5 e precisamente: .fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: mapp.539/701 – PS1,T,1 – A/4 – cl.3 – v.3,5 mapp.539/2 – PT – C/1 – cl.5 – mq.25 .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.9957 are 00.05 ente urbano mapp.9958 are 03.60 ente urbano AVVERTENZA: Si precisa inoltre nel presente verbale di conciliazione, quanto segue: .sulla fascia di terreno a ridosso della Via Dogana, per la larghezza di mt.3,00, viene costituita servitù di passaggio di sottoservizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura ecc.) a favore delle unità immobiliari ai mapp.539/701 e mapp.539/7 e a carico dei mapp.9951, mapp.9958 e mapp.9955 (fascia di terreno identificata con le lettere A-B-C-D e retinata in colore rosso nella planimetria allegata al presente verbale); _____ si impegna a eseguire demolizione della porzione di manufatto abusivo (tettoia) insistente sul lotto assegnato alla _____ entro e non oltre 90 gg dalla sottoscrizione del presente verbale di conciliazione; .l'accesso pedonale e carraio ai mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 assegnati alla _____ è dato esclusivamente dai terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 già di proprietà della stessa società, fino alla Via Dogana; pertanto la società si impegna, per il presente e per il futuro, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù di passo pedonale e carraio sui terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 (fondi serventi) a favore dei mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 (fondi dominanti) in caso di trasferimento a qualsiasi titolo, anche parziale di detti terreni.

TRA.36653/27154 (15.12.2023) Atto in data 11.12.2023 rep.166727/34733 Notaio Luigi Roncoroni di Desio portante modifica della ragione sociale della _____

Risultano di _____

piena proprietà della società, per quota intera, anche immobili siti in FINO MORNASCO Via Dogana nr.5 e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.10 (reale) con: mapp.539/2 – PT – C/1 – mq.25 mapp.539/701 – PS1,T,1 – A/4 – v.5 precisando che non risultano indicati i terreni ai mapp.9958 di mq.360 ente urbano e mapp.9957 di mq.5 ente urbano AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità: TRA.4172/3538 (3.4.79) - VINCOLO Atto in data 19.3.79 rep.25772 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante vincolo di destinazione a parcheggio a favore del _____

Comune di Fino Mornasco e a carico di _____ relativamente a porzione della superficie di mq.50 a parte dell'area al mapp.2778, individuata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **26/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di una porta e sistemazione locale da adibire a negozio, rilasciata il 27/07/1966 con il n. 26 di protocollo

Licenza Edilizia N. **34/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un locale e superiore abitazione in ampliamento al fabbricato esistente, rilasciata il 13/06/1969 con il n. 34 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024, l'immobile ricade in zona Aree ed ambiti per attività terziarie direzionali, commerciali, turistico ricettive - Fascia di rispetto ferroviaria. Norme tecniche di attuazione ed indici:

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato rilevato rispetto alle pratiche edilizie recuperate risulta difforme per un tavolato interno al negozio che oggi non è più esistente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.500,00
- sanzioni preventivabili unicamente alla data di presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: si specifica che l'Ufficio Tecnico competente non ha reperito tutte le pratiche richieste dal ctu, come da comunicazione in allegati. Pertanto il ctu potrà riferire unicamente in merito alle pratiche recuperate ed elencate. In particolare la pratica edilizia n. 26/1969 prevedeva l'apertura di una porta, riscontrata anche ad oggi in loco, unitamente alla costruzione di un tavolato interno al piano terra che oggi non è più presente. La seconda pratica n. 34/1969 riguardava un ampliamento del bene oggetto di stima che però non è mai stato realizzato. Si prende come riferimento lo stato di fatto dichiarato nella pratica del 1969. Si è proceduto inoltre con il reperimento delle schede catastali anche precedenti all'ultima, al fine di poter riferire in merito alla regolarità. Si rilevano differenze rispetto alle aperture esterne, l'altezza del piano terra è differente da quella dichiarata in scheda. Al piano seminterrato sono presenti dei muri che non permettono l'accesso ad una porzione dell'interrato stesso. Ci sono piccole imprecisioni grafiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €4.500,00
- sanzioni preventivabili unicamente alla data di presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 701

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano differenze rispetto alle aperture esterne, l'altezza del piano terra è differente da quella dichiarata in scheda. Al piano seminterrato sono presenti dei muri che non permettono l'accesso ad una porzione dell'interrato stesso. Ci sono piccole imprecisioni grafiche. Inoltre non c'è allineamento tra Catasto Urbano e Catasto Terreni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.200,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 701

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione dello stato dei luoghi nella planimetria risulta graficamente imprecisa, inoltre non c'è allineamento tra Catasto Urbano e Catasto Terreni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €800,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che non risulta alcuna identificazione al Catasto Fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.500,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 9957

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **30,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 locale unico adibito a negozio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana, 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: da nord in senso orario con mappale 539 sub. 701, filo edificio su mappale 9958. identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

identificato al Catasto Terreni con: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno e vetro	pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> : conformità: conformità non presente	pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : conformità: conformità non presente	pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:	
<i>copertura</i> : a falde	pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
disimpegno/vano scala piano terra	16,87	x	100 %	=	16,87
cucina piano terra	8,03	x	100 %	=	8,03
tinello piano terra	23,97	x	100 %	=	23,97
portico piano terra	6,88	x	35 %	=	2,41
vano scala piano primo	17,38	x	100 %	=	17,38
bagno piano primo	7,86	x	100 %	=	7,86
camera piano primo	31,51	x	100 %	=	31,51
balcone piano primo	2,79	x	25 %	=	0,70
ripostiglio piano sottotetto	56,75	x	40 %	=	22,70
vano scala piano primo sottostrada	5,46	x	35 %	=	1,91
cantina piano primo sottostrada	49,36	x	35 %	=	17,28
intercapedine piano primo sottostrada	31,55	x	25 %	=	7,89
Totale:	258,41				158,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,50 x 700,00 = **110.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.950,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

ENTE URBANO

DI CUI AL PUNTO C

ente urbano a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9957 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9956 e 9958.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2

ferrovia distante 0,1

autobus distante 1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ente urbano	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 50,00 = 250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra beni simili offerti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione dei beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 20.02.2026 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. La verifica ha dato esito negativo, conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 07.01.2026, ufficio tecnico di Fino Mornaco. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima. Si specifica che l'Ufficio non ha recuperato tre pratiche richieste, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

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	negozio	30,62	0,00	16.841,00	16.841,00
B	abitazione	158,50	0,00	110.950,00	110.950,00
C	ente urbano	5,00	0,00	250,00	250,00
				128.041,00 €	128.041,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si specifica che la liquidazione giudiziale riguarda la quota intera dei beni pari ad 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.710,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.331,00**

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: **€. 17.749,65**

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: **€. 100.581,35**