



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

avv. Francesca Donà

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Cerliani

CF: CRLMSM73C19C933M

con studio in TREMEZZINA (CO) Via Statale n. 1910

telefono: 034456253

email: cerliani.max@gmail.com

PEC: massimo.cerliani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROVELLO PORRO Via Dante Alighieri 239, della superficie commerciale di **117,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Comune di Rovello Porro in Via Dante Alighieri n° 239, in zona periferica, è posto sul confine con il Comune di Saronno, all'interno del Condominio denominato "Condominio Via Dante 239", posto al piano rialzato terra composto da soggiorno, disimpegno, cucina con balcone condiviso con il soggiorno, corridoio, bagno, camera con balcone, seconda camera e piccolo ripostiglio; all'appartamento compete un vano cantina posto al piano seminterrato (scantinato), raggiungibile sia con scale che con ascensore condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (terra), interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2848 sub. 13 (catasto fabbricati), scheda 169 del 27/08/1975, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rovello Porro in Via Dante Alighieri snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda n° 169 del 1975

Coerenze: da Nord in senso orario: dell'appartamento: giardino comune subalterno 701, vano scala comune subalterno 701, altra unità immobiliare sub. 14, giardino comune subalterno 701; della cantina: corridoio comune al subalterno 701, altra unità immobiliare, terrapieno per due lati.

Superficie catastale totale mq. 124, esclusa area esterna mq. 121. Nella scheda planimetrica è rappresentato anche il locale "caldaia" senza indicare "comune", che in realtà è un BCNC a tutti i subalterni del condominio dal sub. 1 al sub. 24.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B **box singolo** a ROVELLO PORRO Via Dante Alighieri 239, della superficie commerciale di **17,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Rovello Porro, in Via Dante Alighieri n. 239, in zona periferica al confine con il Comune di Saronno, all'interno del condominio denominato "Condominio Via Dante 239"; è posto al piano seminterrato (scantinato) in un corpo di fabbrica staccato dal corpo in cui si trova l'appartamento, ovvero di fronte.

assestante, posto di fronte al fabbricato principale, dove al piano terra sono posti gli altri box pertinenziali agli appartamenti che costituiscono il condominio.

Il box ha accesso carraio da una strada posta sul retro del fabbricato condominiale ed ha un piazzale adibito ad area di manovra.

Il box è costituito da un monolocale con superficie utile di circa mq. 13,92, con una larghezza di ml. 2,62 ed una profondità di ml. 5,56, dimensioni che permettono di parcheggiare un'autovettura con dimensioni medie, l'altezza del locale è ml. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano sotto strada, interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2848 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda 167 del 27/08/1975, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rovello Porro, Via Dante Alighieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda n° 167 del 27/08/1975

Coerenze: da Nord in senso orario: terrapieno, box subalterno 12, spazio di manovra comune subalterno 701, box subalterno 10.

Superficie catastale totale mq. 17

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.358,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.850,00
Data di conclusione della relazione:	26/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo 21/07/2025 gli immobili risultano occupati dai Sigg.
e figli, in qualità di proprietari.

Con richiesta del 28/06/2025 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 08/07/2025 comunicando che "non esistono contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso stipulati dagli esecutati per l'immobile situato in Rovello Porro alla Via Dente Alighieri n. 239".

L'appartamento oggetto di esecuzione è la dimora principale degli esecutati, sia al momento del pignoramento del 13/12/2024, sia alla data 17/02/2025, come si evince dai certificati di residenza storico rilasciati dal Comune di Rovello Porro in data 30/06/2025 che certificano che i soggetti si sono trasferiti entrambi nell'immobile oggetto d'esecuzione in data 12/05/2018 e vi dimorano attualmente.

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:*

Spese di formazione e manutenzione della costruenda strada e della rete fognaria, trascritta il 23/05/1970 a Como ai nn. 5302/4308

Servitù di fognatura, trascritta il 18/02/1977 a Como ai nn. 1933/1481

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2018 a firma di notaio dott.ssa Cianci Paola sede di Saronno (VA) ai nn. 38779/28298 di repertorio, iscritta il 26/01/2018 a Como ai nn. 2047/275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca che grava sugli immobili siti in Comune di Rovello Porro, fg. 9, particella 2848 sub. 13 e particella 2848 sub. 11.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di ufficio giudiziario tribunale di Como sede Como ai nn. 653 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Como ai nn. 8100/5975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava sugli immobili siti in Comune di Rovello Porro, fg. 9, particella 2848 sub. 13 e particella 2848 sub. 11.

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 647,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.711,47
Millesimi condominiali:	varie
Ulteriori avvertenze:	

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni come riportato sull'atto di provenienza degli esecutati a firma del notaio dott.ssa Cianci Paola di Saronno (VA) del 24/01/2018, rep. 38778/28297, trascritto a Como il 26/01/2018 nn. 2046/1434:

Salvo errore e come in fatto e con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile pari a millesimi:

- 71,928 (settantuno virgola novecentoventotto) "Tabella A" - proprietà generale, per l'appartamento;
- 52,630 (cinquantadue virgola seicentotrenta) "Tabella B" - ascensore/scale, per l'appartamento;
- 4,799 (quattro virgola settecentonovantanove) "Tabella A" - proprietà generale, per l'autorimessa;
- 2,400 (due virgola quattrocento) "Tabella B" - ascensore/scale, per l'autorimessa.

Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i cortili, l'andito, i portoni ed i cancelli di ingresso, le scale, le rampe di accesso, gli ascensori, i montacarichi, nonché i relativi vani, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere-custode, quelli per il riscaldamento e per gli altri servizi in comune;

c) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come: l'impianto luce, le colonne della fognatura, dell'acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie. In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al vigente regolamento di condominio.

Si rileva che nella documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio, Studio Gusperti Francesco, le quote millesimali imputate alle U.I. sono diverse da quelle riportate nell'atto di provenienza, e precisamente:

- 69,659 (sessantanove virgola seicentocinquantanove) "Tabella A" - spese generali e spese di proprietà per l'appartamento;
- 52,630 (cinquantadue virgola seicentotrenta) "Tabella B" - ascensore/scale e pulizie per l'appartamento;
- 8,765 (otto virgola settecentosessantacinque) "Tabella A" - spese generali e spese di proprietà per l'autorimessa;
- 2,400 (due virgola quattrocento) "Tabella B" - ascensore/scale e pulizie per l'autorimessa.

I beni comuni sono distinti al catasto fabbricati al foglio 9 - mappale 2848:

* subalterno 701 - via Dante Alighieri n. 239 - piani terreno, primo, secondo, terzo e sotterraneo primo - bene comune non censibile comune a tutti i subalterni del condominio,

dal subalterno 1 al subalterno 24, (corsello, scala, ascensore, vialetti e giardino);

* subalterno 702 - via Dante Alighieri snc - piano terreno - bene comune non censibile (strada comune a tutti i subalterni del condominio dall'1 al 24 ed al subalterno 703).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella relazione datata 02/09/2025 a firma del dott. Angelo Piazzoli, è indicata puntualmente la storia ultraventennale degli immobili oggetto d'esecuzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2018), con atto stipulato il 24/01/2028 a firma di notaio dott.ssa Cianci Paola di Saronno (VA) ai nn. 38778/28297 di repertorio, trascritto il 26/01/2018 a Como ai nn. 2046/1434.

e distinte al CF con la particella 2848 sub. 13 e particella 2848 sub. 11, fg. 9, Comune di Rovello Porro.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2017 fino al 24/01/2018), con atto stipulato il 13/12/2017 a firma di notaio dott.ssa Cianci Paola di Saronno (VA) ai nn. 38460/28048 di repertorio, trascritto il 14/12/2017 a Como ai nn. 32649/21674.

* A la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Rovello Porro Foglio 9 Particella 2848 Sub. 13 Particella 2848 Sub. 14 Particella 2848 Sub. 16 Particella 2848 Sub. 17 Particella 2848 Sub. 20 Particella 2848 Sub. 21 Particella 2848 Sub. 22 Particella 2848 Sub. 23 Particella 2848 Sub. 24 Particella 2848 Sub. 1 Particella 2848 Sub. 2 Particella 2848 Sub. 3 Particella 2848 Sub. 4 Particella 2845 Sub. 8 Particella 2848 Sub. 9 Particella 2848 Sub. 10 Particella 2848 Sub. 11 Particella 2848 Sub. 12 è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/2017 Numero di repertorio 38460/28048 Notaio CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) trascritto il 14/12/2017 nn. 32649/21674 da parte di

Detto immobile pervenne alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli: **
ai signori

per la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in
forza di successione in morte della madre signora

la cui denuncia di successione é stata registrata a Como il 22
settembre 2003 al n. 1337 volume 2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di
Pubblicità Immobiliari di Como in data 11 novembre 2003 ai nn. 35020/19393, accettazione tacita di
eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Como in data 28
novembre 2011 ai nn. 31627/20144; ** ai signori

, per la piena proprietà della
quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in forza di successione in morte della madre signora

la cui denuncia di successione é stata registrata a Como il giorno 6 marzo 2013 al n. 513 volume 9990, che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Como in data 16 giugno. 2014 ai nn. 12655/8908. * In data 11/02/2012 risulta deceduta

di cui non risulta trascritta alcuna denuncia di successione; * Risulta trascritta in data 16/06/2014 ai nn. 12655/8908 accettazione tacita dell'eredità in morte di

nascente da atto Notaio Trivi Lorenzo Sede CUSANO MILANINO (MI) del 11/06/2014 * A Premoli Antonio, Premoli Pasquale, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Rovello Porro Foglio 9 Particella 4569 era pervenuta per successione, in morte di

- registrata il 09/11/2011 al Numero 2214/9990 UFFICIO DEL REGISTRO di COMO, trascritta il 02/04/2013 ai NN. 8212/5882 devoluta per legge, - registrata il 22/03/2003 al Numero 1337/2003 UFFICIO DEL REGISTRO di COMO, trascritta il 11/11/2003 ai NN. 35020/19393 devoluta per legge. * Risulta trascritta in data 16/06/2014 ai nn. 12654/8907 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte degli eredi nascente da atto Notaio Trivi Lorenzo Sede CUSANO MILANINO (MI) del 11/06/2014. * Risulta trascritta in data 18/10/2010 ai nn. 27333/16612 accettazione tacita dell'eredità in morte di

, da parte degli eredi Antonio, Premoli Pasquale nascente da atto Notaio Peronese Francesco Sede COMO del 30/09/2010 * Risulta trascritta in data 28/11/2011 ai nn. 31627/20144 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte degli eredi nascente da atto Notaio Grauso Brunella Sede COMO del 25/11/2011 * A

la quota pari ad 1/2 di piena proprietà degli immobili Rovello Porro Foglio 9 Particella 2848 Sub. 13 Particella 2848 Sub. 11 è pervenuta per atto del 06/12/1973 Notaio F. BELLINI Sede COMO (CO) Repertorio nn. 33486 - Registrazione n. 2868 in data 24/12/1973 - n. 226.1/1974 in atti dal 22/10/1999, trascritto il 04/01/1974 ai nn. 167/152 da potere di

la quota pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili Rovello Porro Foglio 9 Particella 2848 Sub. 13 Particella 2848 Sub. 11 è pervenuta per atto del 06/12/1973 Notaio ALDO GIACOSA Sede COMO (CO) Repertorio n. 40820/7439, trascritto il 04/07/1973 ai nn. 9816/8378 da potere di Alberio Mario nato a Rovello Porro il 16/02/1907 e Alberio Giovanni nato a Rovello Porro il 15/12/1915.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **3/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 3 case d'abitazione, presentata il 22/03/1973 con il n. 3/1973 di protocollo, rilasciata il 10/04/1973 con il n. 3/1973 di protocollo, agibilità del 16/08/1973 con il n. 3/1973 di protocollo.

Visionando la documentazione allegata alla pratica si è rilevato che nell'elaborato grafico della pianta

al piano terra viene riportata la pianta dell'appartamento oggetto d'esecuzione in maniera corretta con dimensioni simili a quelle rilevate nel sopralluogo effettuato il 21/07/2025, salvo che originariamente all'appartamento competeva il primo locale ripostiglio mentre in realtà è stato attribuito il secondo ripostiglio, invertendolo con l'appartamento limitrofo. Tale difformità risulta comunque sanata, considerato che si è in possesso dell'abitabilità sopraccitata, ci si avvale dell'art. 34 ter introdotto dalla recente L. n° 105/2024, che estende il regime delle tolleranze (art 34 bis) alle parziali difformità accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino ma anzi sia susseguita il rilascio dell'abitabilità/agibilità.

Autorizzazione N. **139/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione ad eseguire la recinzione della proprietà, presentata il 24/09/1975 con il n. 139/1975 di protocollo.

All'interno della pratica non è stata reperita copia del rilascio dell'autorizzazione, ma presumibilmente la pratica è stata autorizzata in quanto rilasciata l'abitabilità in data 16/08/1976 con sopralluogo dei tecnici del Comune di Rovello Porro che non posso non aver rilevato la presenza della recinzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 36 del 30/11/2023, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato a prevalenza destinazione residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:
si allega stralcio delle norme tecniche del P.G.T. vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visionando la documentazione allegata alla pratica si è rilevato che nell'elaborato grafico della pianta al piano terra viene riportata la pianta dell'appartamento oggetto d'esecuzione in maniera corretta con dimensioni simili a quelle rilevate nel sopralluogo effettuato il 21/07/2025, salvo che originariamente all'appartamento competeva il primo locale ripostiglio mentre in realtà è stato attribuito il secondo ripostiglio, invertendolo con l'appartamento limitrofo. Tale difformità risulta comunque sanata, considerato che si è in possesso dell'abitabilità sopraccitata, ci si avvale dell'art. 34 ter introdotto dalla recente L. n° 105/2024, che estende il regime delle tolleranze (art 34 bis) alle parziali difformità accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino ma anzi sia susseguita il rilascio dell'abitabilità/agibilità. Si segnala che nel bagno esistente una sporgenza, probabilmente un pilastro affiancato da un'intercapedine per il passaggio degli impianti.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda planimetrica è rappresentato anche il locale "caldaia" senza indicare "comune", che in realtà è un BCNC a tutti i subalterni del condominio dal sub. 1 al sub. 24. Tale difformità non incide sulla conformità catastale tenendo conto che la scheda è stata redatta nell'anno 1975.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico esistente di tipo sotto traccia, a vista non risulta a norma, sarà da verificare da parte di un tecnico specializzato che modificherà e cambierà le porzioni non a norma, verificando l'esistenza della messa a terra ed in caso di mancanza, la sua realizzazione; al termine dei lavori il tecnico rilascerà idonea dichiarazione di rispondenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa a norma dell'impianto da parte di un tecnico abilitato che a termine dei lavori rilascerà certificato di rispondenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica della messa a terra dell'impianto, verifica dell'impianto e del contatore magnetotermico con la sostituzione delle parti logorate e/o non a norma, con rilascio di dichiarazione di rispondenza, lavori stimati nell'ordine di : €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di non avere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario, termico e di distribuzione del gas al boiler e ai fuochi della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: necessita la verifica dell'impianto da parte di un tecnico specializzato che verifichi l'impianto di distribuzione esistente modificandolo e/o sostituendo le parti e i componenti logorati o non più a norma, a termine dei lavori rilascerà dichiarazione di rispondenza dell'impianto idricosanitario, termico e adduzione del gas.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica dell'impianto da parte di un tecnico specializzato che verifichi l'impianto di distribuzione esistente modificandolo e/o sostituendo le parti e i componenti logorati o non più a norma, rilascerà dichiarazione di rispondenza: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

BENI IN ROVELLO PORRO VIA DANTE ALIGHIERI 239

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROVELLO PORRO Via Dante Alighieri 239, della superficie commerciale di **117,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Comune di Rovello Porro in Via Dante Alighieri n° 239, in zona periferica, è posto sul confine con il Comune di Saronno, all'interno del Condominio denominato "Condominio Via Dante 239", posto al piano rialzato terra composto da soggiorno, disimpegno, cucina con balcone condiviso con il soggiorno, corridoio, bagno, camera con balcone, seconda camera e piccolo ripostiglio; all'appartamento compete un vano cantina posto al piano seminterrato (scantinato), raggiungibile sia con scale che con ascensore condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (terra), interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2848 sub. 13 (catasto fabbricati), scheda 169 del 27/08/1975, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rovello Porro in Via Dante Alighieri snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda n° 169 del 1975

Coerenze: da Nord in senso orario: dell'appartamento: giardino comune subalterno 701, vano scala comune subalterno 701, altra unità immobiliare sub. 14, giardino comune subalterno 701; della cantina: corridoio comune al subalterno 701, altra unità immobiliare, terrapieno per due lati.

Superficie catastale totale mq. 124, esclusa area esterna mq. 121. Nella scheda planimetrica è rappresentato anche il locale "caldaia" senza indicare "comune", che in realtà è un BCNC a tutti i subalterni del condominio dal sub. 1 al sub. 24.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 4 ingresso A9 a Como ragg. in auto in min. 7	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km. 15 ing. Lentate-Milano ragg. in auto min. 16	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 35 da Malpensa ragg. in auto circa min. 28	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 46 da Linate ragg. in auto in circa min. 47	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante ml. 200 fermata Via D. Alighieri a piedi min. 3	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 1,5 Rovello Porro in auto circa min. 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di rilievo è situato nel Comune di Rovello Porro, in Via Dante Alighieri n. 239, in zona periferica, al confine con il Comune di Saronno, all'interno del condominio denominato "Condominio Via Dante 239".

L'unità è posta al piano rialzato (terra) ed è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina con balcone condiviso con il soggiorno, corridoio, bagno, camera da letto con balcone, seconda camera e piccolo ripostiglio.

All'appartamento è annesso un vano cantina posto al piano seminterrato (scantinato), raggiungibile sia tramite scale che mediante l'ascensore condominiali.

Si accede al condominio tramite il cancello pedonale posto sulla strada in derivazione alla Via Dante Alighieri; l'intera area condominiale è recintata con una ringhiera in ferro di colore marrone in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Le facciate del fabbricato condominiale presentano in diversi punti segni di distacco del rivestimento esterno, lasciando l'intonaco sottostante a vista in particolare in corrispondenza dei parapetti in muratura dei balconi, come pure la gronda in muratura del tetto.

Nel complesso, esternamente il condominio lascia presagire una manutenzione mediocre.

Tramite un cancelletto pedonale in ferro si accede al vialetto a scalinata beolato condominiale; sul lato destro del cancelletto sono posti i citofoni dei vari appartamenti che costituiscono il condominio. Salendo il vialetto, circondato dal terreno condominiale adibito a giardino, si raggiunge l'ingresso del fabbricato che risulta sopraelevato con n° 6 gradini rispetto al piano d'arrivo del vialetto. Salendo le scale si raggiunge la porta d'ingresso del condominio, in alluminio di colore grigio chiaro con vetri di tipo singolo; sul lato sinistro sono poste le cassette postali dei vari condomini.

Accedendo dalla porta d'ingresso ci si immette nell'atrio condominiale che disimpegna l'accesso all'ascensore e dalle scale condominiali, nonché agli ingressi degli appartamenti posti al piano terra.

Percorrendo l'intera lunghezza dell'atrio, sul lato sinistro è posta la porta d'accesso dell'appartamento oggetto d'esecuzione, porta di tipo blindata con rivestimento in legno sia internamente che esternamente, che versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Accedendo, all'interno dell'appartamento ci si immette direttamente nel locale soggiorno con porta finestra che dà accesso al balcone condiviso con il locale cucina. Il locale risulta luminoso anche per la presenza di un pavimento in marmo di colore chiaro; la parete dove vi è l'ingresso è stata interamente rivestita con piastrelle in gres che riproducono una muratura in mattoni a vista, finitura particolare ma gradevole che si abbina con la finitura del pavimento.

La finestra è in alluminio con vetro doppio ma molto datato che non rispecchia le caratteristiche termiche attuali; la finestra è munita di tapparella in PVC di colore bianco con cassonetto posto sopra la finestra ed accesso all'interno del locale.

Sulla parete opposta rispetto l'ingresso è posta la porta d'accesso al vano disimpegno; accedendovi, sul lato destro si trova la cucina di dimensioni generose, munita di porta finestra che dà accesso al balcone condiviso con il soggiorno. Dal vano disimpegno proseguendo, tramite una porta, ci si immette nel corridoio che disimpegna a destra il bagno, la camera con balcone, di fronte la seconda camera, a sinistra il piccolo ripostiglio.

Il bagno ha una superficie generosa, con pavimento in piastrelle quadrate di colore beige e rivestimento con piastrelle rettangolari anch'esse beige per un'altezza di circa m 1,30, mentre nel vano doccia il rivestimento si estende fino al filo del box doccia. Il bagno è munito di mobiletto con lavandino, elementi WC e bidet in ceramica di colore bianco e grande vano doccia. Il bagno è dotato di finestra. Sul lato sinistro è posizionata la doccia, mentre in una nicchia sono state impilate la lavatrice con sovrastante asciugatrice.

Si è rilevata la presenza di muffa di colore grigio/nero in corrispondenza della nicchia e sui due lati della finestra; a detta dell'esecutato è umidità dovuta alla presenza della lavatrice/asciugatrice. Sicuramente tale problema è accentuato dalla mancanza di ventilazione adeguata del locale e dalle pessime caratteristiche termiche sia della parete verso l'esterno dell'immobile sia dalla finestra, nonché dal cassonetto della tapparella, che presumibilmente non è di tipo isolato.

Nel complesso il locale è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, anche se sono visibili i segni di usura dati dal tempo e dai problemi rilevati dall'umidità che ha

aggregato le murature annerendole.

La camera con balcone ha una buona superficie ed è munita di una finestra ad angolo e di una porta finestra che dà accesso al balcone esterno, balcone munito di parapetto in muratura che versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con distacco del rivestimento e della soglia terminale in granito. La pavimentazione del balcone è in piastrelle in gres di colore rosso, tipica degli anni '70, che versa anch'essa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con la presenza di piastrelle scheggiate e rotte. Le stesse finiture si rilevano sul balcone condiviso dai vani soggiorno/cucina.

La pavimentazione della camera è uguale a quella rilevata nel locale soggiorno, utilizzata nell'intero appartamento salvo che nel bagno.

La seconda camera ha le stesse finiture della camera con balcone, salvo che il locale ha una superficie minore ed è munito di una sola finestra verso l'esterno.

Terminando la descrizione dell'appartamento, vi è un piccolo vano ripostiglio di tipo cieco.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo condominiale, con elementi radianti con termosifoni in ghisa, muniti di rilevatore del calore erogato dal termosifone per la suddivisione delle spese di riscaldamento del condominio.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria dell'appartamento è presente un piccolo boiler a gas posto nel vano cucina e nascosto da un pensile; anche i fuochi della cucina sono alimentati dal gas metano.

Per terminare la descrizione dell'U.I. oggetto d'esecuzione, compete un vano cantina, posto al piano seminterrato, munita di porta in ferro di tipo cieco, accessibile tramite le scale e l'ascensore condominiali, cantina disimpegnata da un corridoio con una piccola finestra posta in fondo al corridoio.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei vari locali, la distribuzione interna e le aperture; successivamente è stato steso il rilievo ed è stato sovrapposto alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, per verificare la conformità catastale, ed agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Rovello Porro per verificare la conformità urbanistica.

Dalla sovrapposizione si sono rilevate delle difformità nell'ordine di cm 15/20 che, comunque, tenendo conto dell'errore di graficismo degli elaborati grafici acquisiti, ricadono nella tolleranza dettata per legge.

Visionando la documentazione allegata alla pratica 3/1973 e dalla successiva variante in corso d'opera si è rilevato che nell'elaborato grafico della pianta al piano terra viene riportata la pianta dell'appartamento oggetto d'esecuzione in maniera corretta con dimensioni simili a quelle rilevate nel sopralluogo effettuato il 21/07/2025, salvo che originariamente all'appartamento competeva il primo locale ripostiglio mentre in realtà è stato attribuito il secondo ripostiglio, invertendolo con l'appartamento limitrofo. Tale difformità risulta comunque sanata, considerato che si è in possesso dell'abitabilità rilasciata il 16/08/1976, ci si avvale dell'art. 34 ter introdotto dalla recente L. n° 105/2024, che estende il regime delle tolleranze (art 34 bis) alle parziali difformità accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino ma anzi sia susseguita il rilascio dell'abitabilità/agibilità.

Si può esprimere che vi è conformità urbanistica come pure la conformità catastale.

Sicuramente nel tempo l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione

straordinaria, quale il rifacimento del bagno, ma non sono state reperite pratiche inerenti tali lavori presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovello Porro.

Allegato all'atto d'acquisto è presente la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli edifici, dove risulta che l'U.I. è in classe energetica G; attestato reperito anche presso il portale CENED utilizzando gli estremi catastali mappale 2848 sub. 13, fg. 9, risultando conforme.

Considerate le caratteristiche dell'involucro costruito nell'anno 1975, dell'impianto condominiale, degli infissi dell'appartamento nonché del vano tapparelle non isolato, si conferma che l'involucro dell'U.I. ai fini energetici risulta molto scadente ed i costi per il riscaldamento nel periodo invernale risulteranno elevati; involucro che risulta scadente anche ai fini del raffrescamento estivo. L'appartamento non è munito d'impianto di raffrescamento dei locali.

Con richiesta del 28/06/2025 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 08/07/2025 comunicando "non esistono contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso stipulati dai soggetti per l'immobile situato in Rovello Porro alla via Dan Alighieri 239". Si allegano richiesta e risposta dell'Agenzia delle Entrate.

Come da richiesta inoltrata all'ufficio anagrafe del Comune di Rovello Porro in data 28/06/2025 per chiedere certificato di residenza storico in carta libera di qualsiasi occupante gli immobili oggetto d'esecuzione, l'ufficio riscontrava in data 30/06/2025 rilasciando i certificati di residenza storica degli esecutati.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/07/2025 si è rilevato che l'appartamento è occupato dagli esecutati e dai propri figli.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni come riportato sull'atto di provenienza degli esecutati a firma del notaio dott.ssa Cianci Paola di Saronno (VA) del 24/01/2018, rep. 38778/28297, trascritto a Como il 26/01/2018 nn. 2046/1434:

Salvo errore e come in fatto e con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile pari a millesimi:

- 69,659 (sessantanove virgola seicentocinquantanove) "Tabella A" - spese generali e spese di proprietà per l'appartamento;
- 52,630 (cinquantadue virgola seicentotrenta) "Tabella B" - ascensore/scale e pulizie per l'appartamento;
- Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:
 - a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i cortili, l'andito, i portoni ed i cancelli di ingresso, le scale, le rampe di accesso, gli ascensori, i montacarichi, nonché i relativi vani, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
 - b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere-custode, quelli per il riscaldamento e per gli altri servizi in comune;
 - c) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come: l'impianto luce, le colonne della fognatura, dell'acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie. In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio,

le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al vigente regolamento di condominio.

Si rileva che nella documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio, Studio Gusperti Francesco, le quote millesimali imputate alle U.I. sono diverse da quelle riportate nell'atto di provenienza, e precisamente:

- 69,659 (sessantanove virgola seicentocinquantanove) "Tabella A" - spese generali e spese di proprietà per l'appartamento;
- 52,630 (cinquantadue virgola seicentotrenta) "Tabella B" - ascensore/scale e pulizie per l'appartamento.

I beni comuni sono distinti al catasto fabbricati al foglio 9 - mappale 2848:

* subalterno 701 - via Dante Alighieri n. 239 - piani terreno, primo, secondo, terzo e sotterraneo primo - bene comune non censibile comune a tutti i subalterni del condominio, dal subalterno 1 al subalterno 24, (corsello, scala, ascensore, vialetti e giardino);

* subalterno 702 - via Dante Alighieri snc - piano terreno - bene comune non censibile (strada comune a tutti i subalterni del condominio dall'1 al 24 ed al subalterno 703).

Nell'insieme l'appartamento versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; il bagno presenta delle forti problematiche di umidità intrinseche all'uso del locale e alla presenza di lavatrice/asciugatrice. Le finiture dell'appartamento e l'impianto di riscaldamento risultano scadenti ai fini energetici e pertanto i costi di gestione per il periodo invernale sono elevati; involucro che risulta pessimo anche per il raffrescamento estivo.

Il condominio dove ricade l'appartamento versa in pessime condizioni di manutenzione esterna e necessita di lavori di sistemazione delle facciate e della gronda. Sarebbe opportuno valutare la formazione di un termocappotto esterno, la sostituzione delle finestre e delle tapparelle dell'intero stabile in modo da migliorare le caratteristiche ai fini del contenimento energetico.

CLASSE ENERGETICA:



[209,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1320200010917 registrata in data 11/12/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento al piano terra rialzato	111,70	x	100 %	=	111,70
Terrazzi al servizio abitazione fino a mq. 20,00	11,94	x	30 %	=	3,58
Locale accessorio cantina	9,75	x	25 %	=	2,44
Totale:	133,39				117,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale appartamento nuovo a Rovello Porro:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025, €/mq. 2.500,00 in classe energetica A3

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione in Rovello Porro in zona centrale in fascia media €/mq. 1.081,00 - 1.489,00 medio €/mq. 1.285,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2024, semestre 2, abitazione di tipo civile, con stato di conservazione normale, zona centrale zona edificato €/mq. 1.100,00 - 1.450,00 medio €/mq. 1.275,00

L'appartamento è in classe energetica G come da Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciato l'11/12/2007 ed allegato all'atto di compravendita, la classe energetica dell'edificio di riferimento è A3, si applicherà una decurtazione di €/mq. 800,00:

€/mq. 2.500,00 - €/mq. 800,00 = €/mq. 1.700,00

Immobile realizzato nell'anno 1975

coefficiente di vetustà oltre 50 anni coefficiente 0,675

Valore rapportato indicato dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025:

€/mq. 1.700,00 x 0,675 = €/mq. 1.147,50 arrotondato a €/mq. 1.150,00

Il valore medio presumibilmente più corretto dell'appartamento sito in Rovello Porro dai vari listini presi di riferimento è:

$[1.150,00 + 1.285,00 + 1.275,00]/3 = €/mq. 1.236,67$ arrotondato a €/mq. 1.240,00

Applicando i coefficienti di qualità:

- abitazione senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali: 0,95 - 0,98 valore medio 0,97

- abitazione al piano terra e rialzato senza giardino di proprietà: 0,90 - 0,85 valore applicato 0,93

€/mq. 1.240,00 x (0,97x0,93) = €/mq. 1.118,60 arrotondata a € 1.120,00

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:

Appartamento al piano terra rialzato: circa mq. 111,70 x 1,00 = mq. 111,70

Terrazzi al servizio abitazione fino a mq. 20,00: circa mq. 11,94 x 0,30 = mq. 3,582

Locale accessorio cantina: circa mq. 9,75 x 0,25 = mq. 2,4375

Totale superficie ragguagliata: mq. 111,70 + 3,582 + 2,4375 = mq. 117,7195 arrotondato a mq. 117,72

Valore dell'unità immobiliare: mq. 117,72 x €/mq. 1.120,00 = € 131.8846,40

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 rilevate nel sopralluogo e nelle verifiche presso gli uffici competenti, meglio identificate al capitolo "8) Giudizio di conformità", i costi della regolarizzazione saranno detratti dal valore stimato dell'immobile allo stato di fatto.

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, 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.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti, non avendo potuto accedere al tetto nulla si può dire se vi è la presenza di materiale in amianto sotto tegola o alla presenza di canne fumarie in amianto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,72 x 1.120,00 = **131.846,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.846,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.846,40**

BENI IN ROVELLO PORRO VIA DANTE ALIGHIERI 239

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ROVELLO PORRO Via Dante Alighieri 239, della superficie commerciale di **17,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Rovello Porro, in Via Dante Alighieri n. 239, in zona periferica al confine con il Comune di Saronno, all'interno del condominio denominato "Condominio Via Dante 239"; è posto al piano seminterrato (scantinato) in un corpo di fabbrica staccato dal corpo in cui si trova l'appartamento, ovvero di fronte.

assestante, posto di fronte al fabbricato principale, dove al piano terra sono posti gli altri box pertinenziali agli appartamenti che costituiscono il condominio.

Il box ha accesso carraio da una strada posta sul retro del fabbricato condominiale ed ha un piazzale adibito ad area di manovra.

Il box è costituito da un monolocale con superficie utile di circa mq. 13,92, con una larghezza di ml. 2,62 ed una profondità di ml. 5,56, dimensioni che permettono di parcheggiare un'autovettura con dimensioni medie, l'altezza del locale è ml. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano sotto strada, interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2848 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda 167 del 27/08/1975, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rovello Porro, Via Dante Alighieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda n° 167 del 27/08/1975
Coerenze: da Nord in senso orario: terrapieno, box subalterno 12, spazio di manovra comune subalterno 701, box subalterno 10.
Superficie catastale totale mq. 17

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 4 ingresso A9 a Como ragg. in auto in min. 7	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km. 15 ing. Lentate-Milano ragg. in auto min. 16	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 35 da Malpensa ragg. in auto circa min. 28	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 46 da Linate ragg. in auto in circa min. 47	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante ml. 200 fermata Via D. Alighieri a piedi min. 3	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 1,5 Rovello Porro in auto circa min. 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box oggetto d'esecuzione è situato nel Comune di Rovello Porro, in Via Dante Alighieri n. 239, in zona periferica al confine con il Comune di Saronno, all'interno del condominio denominato "Condominio Via Dante 239"; è posto al piano seminterrato (scantinato) in un corpo di fabbrica staccato dal corpo in cui si trova l'appartamento, ovvero di fronte.

assestante, posto di fronte al fabbricato principale, dove al piano terra sono posti gli altri box pertinenziali agli appartamenti che costituiscono il condominio.

Il box ha accesso carraio da una strada posta sul retro del fabbricato condominiale ed ha un piazzale adibito ad area di manovra.

Il box è costituito da un monolocale con superficie utile di circa mq. 13,92, con una larghezza di ml. 2,62 ed una profondità di ml. 5,56, dimensioni che permettono di parcheggiare un'autovettura con dimensioni medie, l'altezza del locale è ml. 2,40.

Il box è munito di una porta basculante in lamiera verniciata di colore marrone, che versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Il pavimento del box è in cemento grezzo e presenta

segni evidenti di crepe. Complessivamente versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Non si sono rilevati segni di infiltrazioni di acqua dal tetto piano sovrastante.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni del box e l'apertura; successivamente è stato eseguito il rilievo e sovrapposto alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - per verificarne la conformità catastale, nonché agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi reperiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovello Porro, per verificarne la conformità urbanistica.

Dalla sovrapposizione sono state rilevate difformità nell'ordine di cm 15/20 che, tuttavia, tenendo conto dell'errore di graficismo degli elaborati grafici acquisiti, ricadono nella tolleranza prevista dalla legge. Si può quindi affermare che vi è conformità catastale ed urbanistica.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni, come riportato nell'atto di provenienza degli esecutati a firma del notaio dott.ssa Paola Cianci di Saronno (VA) del 24/01/2018, rep. 38778/28297, trascritto a Como il 26/01/2018 nn. 2046/1434:

Salvo errori, con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni dell'intero stabile, pari a millesimi:

- 4,799 (quattro virgola settecentonovantanove) "Tabella A" - proprietà generale, per l'autorimessa;
- 2,400 (due virgola quattrocento) "Tabella B" - ascensore/scale, per l'autorimessa;

Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i cortili, l'andito, i portoni ed i cancelli di ingresso, le scale, le rampe di accesso, gli ascensori, i montacarichi, nonché i relativi vani, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere-custode, quelli per il riscaldamento e per gli altri servizi in comune;

c) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come: l'impianto luce, le colonne della fognatura, dell'acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie. In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al vigente regolamento di condominio.

Si rileva che nella documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio, Studio Gusperti Francesco, le quote millesimali imputate alle U.I. sono diverse da quelle riportate nell'atto di provenienza, e precisamente:

- 8,765 (otto virgola settecentosessantacinque) "Tabella A" - spese generali e spese di proprietà per l'autorimessa;
- 2,400 (due virgola quattrocento) "Tabella B" - ascensore/scale e pulizie per l'autorimessa.

I beni comuni sono distinti al catasto fabbricati al foglio 9 - mappale 2848:

- subalterno 701 - via Dante Alighieri n. 239 - piani terreno, primo, secondo, terzo e sotterraneo primo - bene comune non censibile comune a tutti i subalterni del condominio, dal subalterno 1 al subalterno 24, (corsello, scala, ascensore, vialetti e

giardino);

- subalterno 702 - via Dante Alighieri snc - piano terreno - bene comune non censibile (strada comune a tutti i subalterni del condominio dall'1 al 24 ed al subalterno 703).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,15	x	100 %	=	17,15
Totale:	17,15				17,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale Box nuovo a Rovello Porro:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025 a corpo € 10.00,00 – 15.000,00 con una superficie minima di mq. 12,50, di superficie utile, lorda circa il 20% in più per un totale di superficie lorda di mq. 15,00, pertanto applicando un valore medio avremo un prezzo al mq. di:

$$€ (10.000,00 - 15.000,00)/2 = € 12.500,00 / 15,00 = €/mq. 833,33$$

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali zona centrale in fascia media €/mq. 664,00 – 990,00, medio €/mq. 827,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2024, box con stato di conservazione normale semestre 2, zona centrale zona territorio edificato €/mq. 710,00 – 1.000,00 medio €/mq. 855,00

Immobile realizzato nell'anno 1975

coefficiente di vetustà oltre 50 anni coefficiente 0,675

Valore rapportato indicato dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025:

$$€/mq. 833,00 \times 0,675 = €/mq. 562,50 \text{ arrotondato a } €/mq. 565,00$$

Il valore medio presumibilmente più corretto del box in Rovello Porro dei vari listini presi di riferimento è:

$$[565,00 + 827,00 + 855,00]/3 = €/mq. 749,00 \text{ arrotondato a } €/mq. 750,00$$

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali della porzione di box:

$$\text{Porzione di box: circa mq. } 17,15 \times 1,00 = \text{mq. } 17,75$$

$$\text{Valore della porzione di box: mq. } 17,15 \times €/mq. 750,00 = € 12.862,50$$

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 rilevate nel sopralluogo e nelle verifiche presso gli uffici competenti, meglio identificate al capitolo "8) Giudizio di conformità", i costi della regolarizzazione saranno detratti dal valore stimato dell'immobile allo stato di fatto.

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, 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.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,15 x 750,00 = **12.862,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.862,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.862,50**

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.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

- a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;
- b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;
- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Rovello Porro, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Città' di Como e Provinciale edizione 2025 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2024 sem. 2.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,72	0,00	131.846,40	131.846,40
B	box singolo	17,15	0,00	12.862,50	12.862,50
				144.708,90 €	144.708,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.358,90**

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: **€. 21.503,84**

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:

€. 5,07

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

€. 121.850,00

data 26/09/2025

il tecnico incaricato
geom. Massimo Cerliani

