



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

Luciano Pietro Aliquo'

CUSTODE:

MARINA MANZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

ASTAlegale.n

TECNICO INCARICATO:

SALVATORE VERSACE

CF:

con studio a Lipomo (CO) VIA BRIANZA 369

telefono: 347.9396421

email: archvesace@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Locale per attività commerciale (preparazione e asporto cibi) a Como (Co), in Via Manzoni n. 21, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, intestata al

....., costituita da immobile posto al piano terra formato da un locale negozio, spazio attiguo per la preparazione/cottura dei cibi, piccolo disimpegno e servizio igienico.

Identificazione catastale attualmente risultante:

A) Censito al catasto fabbricati, sezione urbana BOR, foglio 6, **particella 1231, sub 705**, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza 32 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 1.864,20.

Coerenze: nord: altra unità immobiliare; est: via Manzoni; sud: androne, ed ovest: altra unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie complessiva dell'unità 1231/705 Circa 40 m²
(appartamento e cantina)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (incluso box e cantina): € 170.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 144.500,00

Data della valutazione: 28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

E' stato effettuato il sopralluogo il 29 ottobre 2025 alla presenza del Custode Giudiziario e il 26.01.2026 (verifiche rispetto alla P.E.).

L'immobile è risultato occupato da affittuari

con regolare contratto di locazione in scadenza al 28.02.2030.

Lo stato dei luoghi è testimoniato dalla documentazione fotografica acquisita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione ipocatastale allegata e alle Verifiche ipotecarie eseguite dal Dottore Netti Donato (studio Netti snc).

NOTA BENE: *Si richiama in forma integrale il contenuto della relazione dell'ausiliario visurista Dott. Netti Donato che costituisce parte integrante della consulenza estimativa*

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: **Nessuna.**



4.2.3 IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 29.04.2015 nn. 9555/1505
derivante da ATTO UNILATERALE DI CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
totale euro

a favore di

a carico di

diritto proprietà - quota 1/1 in regime di separazione dei beni

bene CF - Comune di COMO, sezione urbana BOR - fg. 6 - **particella 1231 sub. 705**

dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 13.04.2015 n. 21411/14739 di rep. notaio Enrico
Girola di Como.

Annotazioni a margine: nessuna

4.3 PIGNORAMENTI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 05.08.2025 nn.
24998/18251

a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino, c.f. 00799960158

a carico di

diritto proprietà - quota 1/1

bene CF - Comune di COMO, sezione urbana BOR - fg. 6 - **particella 1231 sub. 705**

dati relativi al titolo: atto giudiziario UNEP Tribunale di Como not. 17.06.2025 n. 3394.

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificazione notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data
06.08.2025: formalità pregiudizievoli congruenti



4.4 QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO aggiornamento alla data del 27.11.2025

4.4.1 PROVENIENZA a (titolare dal ventennio)

COMPRAVENDITE portate dall'atto 27.03.2000 n. 127057/17145 di rep. a rogito notaio Nicola Begalli di Como, con cui

ha accettato ed acquistato

---**in primo luogo** - trascritto a Como il 30.03.2000 nn. 6368/4412
dalla società

in Comune di COMO, sezione Borghi, a
negoziato a piano terra dichiarato all'UTE di Como con scheda di variazione ed unita
planimetria presentata in data **15 Febbraio 1985 n. 202/2** di protocollo. E' precisato che a
detta unita immobiliare, a seguito di richiesta di classamento, sono stati attribuiti i seguenti
dati censuari:

Catasto Fabbricati - Comune di **COMO** - sezione urbana BOR - fg. 6, piano terra, cat. C/1,
cl. 11, mq. 31, r.c. Lire 3.496.000.

Coerenze da nord: proprietà di terzi, via Manzoni, proprietà di terzi, cortile, proprietà di
terzi.

---**in secondo luogo** - trascritto a Como il 30.03.2000 nn. 6369/4413
dal signor

collocato in un locale vano dichiarato all'UTE
di Como con scheda 11.02.2000 n. F00546/00 di prot. e così identificato:

Catasto Fabbricati - Comune di **COMO** - sezione urbana BOR - foglio 6 - **particella 1231
sub. 704**, piano terreno, cat. C/2, mq. 1, r.c. lire 4.000.

Coerenze da nord : proprietà di terzi, unita alla particella 1231 sub. 703, unita immobiliare
di cui alla scheda n. 202/2 del 1985.

E' precisato che detta porzione è stata stralciata dalla maggiore consistenza dell'unita
immobiliare identificata con la particella 1231 sub. 67 a seguito di scheda di variazione
numero 202/1 presentata all' UTE di Como in data 15 Febbraio 1985.

Prezzi pagati e quietanzati.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni.

ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni
ma che gli immobili oggetto di acquisto sono suoi beni personali ai sensi dell'art. 179 lettera
d) C.C., così come confermato in atto dal coniuge.

Beni liberi in atto fatta eccezione per le formalità gravanti sull'immobile di cui al "in
secondo luogo" e precisamente:

--pignoramento trascritto in data 01.07.1993 nn. 12162/8599 **N.B. annotata di canc. totale
30.07.2004 RP 6964**

--pignoramento trascritto in data 25.01.1999 nn. 1357/937 **N.B. annotata di canc. totale
02.02.2002 RP 173**



--ipoteca giudiziale iscritta in data 05.03.1992 nn. 5556/912 **N.B.** annotata di canc. totale
10.03.2005 RP 1334

--ipoteca giudiziale iscritta in data 05.03.1992 nn. 5557/913 **N.B.** annotata di canc. totale
10.03.2005 RP 1335

Precisazione catastale: alla unità immobiliare raffigurata nella scheda 202/2 del
15.02.1985 è stato attribuito l'identificativo di particella 1231 sub. 68 del foglio 6 – sez. urb.
BOR, come risulta dalla copia della scheda catastale rilasciata in data 27.11.2025 Prot.
217374/2025 da Ag. Entrate DP Como – UP Territorio.

4.5 ISPEZIONE CATASTALE:

4.5.1 STORIA CATASTALE SINO AL VENTENNIO:

L'attuale **particella 1231 sub. 705** – sez. urb. BOR del foglio 6 deriva da variazione del
25.09.2000, pratica n. 49503, in atti dal 25/09/2000 – FUSIONE - n. 4661.1/2000, avente
ad oggetto le particelle 1231 sub. 68 (scheda n. 202/2 del 1985) e particella 1231 sub. 704.

4.5.2 ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

aggiornamento catastale alla data del 27.11.2025

Catasto Fabbricati - Comune di **COMO** – sezione urbana BOR – foglio 6

particella 1231 sub. 705 - via Alessandro Manzoni n. 21, piano T – zona censuaria 1 -
categoria C/1 - classe I1 – consistenza mq. 32 – superficie catastale totale mq. 46 - rendita
euro 1.864,20

Intestazione catastale :

(

proprietà

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione : *dati catastali
ancora attuali;*

generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificazione notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 06.08.2025: *dati
catastali ancora attuali.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Comprende spese amministratore, assicurazione, acqua, pulizia spazi comuni (le spese annuali di gestione sono di € 532,26 cui aggiungere luce, acqua calda, ecc).
vedi doc amministratore allegata.

Le spese di gestione corrente elettrica, acqua calda boiler,
(circa € 280,00 al bimestre)

€ 1.700,00 circa

Spese straordinarie a consuntivo anno 2025
(sistemazione facciata in corso), Non ancora rateizzate né versate dalla proprietà.

€ 9.926,40 circa

SPESE INSOLUTE CONDOMINIO:

(pec amministratore: studioguidi@pec.it)

Spese di gestione insolute alla data della perizia:
spese condominiali ordinarie

€ 0.00

€ 0.00

l'immobile è risultato occupato dai gestori al momento del sopralluogo (con regolare autorizzazione/permessi alla gestione) con regolare contratto d'affitto registrato ed in scadenza al 28.02.2030.

L'immobile (risalente ad epoca probabilmente antecedente gli anni 50), situato in contesto centrale della città di Como (zona lago), è collocato in zona mista residenziale e commerciale, si trova al piano terra di fabbricato costituito da tre piani fuori terra (complessivamente 8 famiglie).

E' costituito da doppio ingresso con porta ad anta in ferro e doppio vetro; la prima porta da accesso al locale negozio (mq 12 al netto delle murature, altezza interna ml 3,65) dove si trova forno a legna, cassa, spazio cucina ed elementi accessori (vi è anche la presenza di un piccolo ripostiglio sopra la porta che conduce al disimpegno), spazio disimpegno retrostante (circa mq 5.10 al netto delle murature), servizio igienico (circa mq 1.80 netti) con antibagno adibito a spogliatoio (circa mq 3,02 netti)



per il personale, altro disimpegno (mq 2,42 netti, altezza interna ml 2,42) e porta in uscita (in legno) che conduce tramite il corsello esterno al cortile del condominio e verso la via Manzoni.

La pavimentazione è in piastrelle ed i rivestimenti superano i ml 2 di altezza.

Il servizio igienico e il locale antibagno (in quest'ultimo si trovano anche lavandino e doccia) sono dotati di due piccole finestre (legno e vetro singolo – condizioni di conservazione sufficienti, un vetro è scheggiato).

La seconda porta di accesso conduce a spazio consumazione veloce (circa mq 13.50 al netto, altezza interna ml 3,67) dove si trovano attualmente tre piccoli tavoli e frigo bar per bibite. Il pavimento è in piastrelle simil marmo e soffitto in legno a vista (condizioni complessive molto buone).

A detta del proprietario il locale è dotato di regolare vespaio sotto la pavimentazione esistente; sono presenti inoltre due elementi split per l'aria condizionata (in entrambi i locali) ma non sono funzionanti (necessaria revisione).

Non vi è impianto di allarme.

Complessivamente il locale rispetta le prescrizioni normative per la tipologia di attività che viene svolta, tuttavia sarebbe opportuna una verifica più puntuale nel rispetto della normativa antincendio.

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla documentazione fotografica.



6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica di denuncia di inizio attività del 24.11.2000 n. prot. 024862 avente per oggetto la realizzazione di locali bagno e antibagno secondo la normativa vigente (adeguamento igienico) a firma di proprietario pignorato ().
- Pratica di denuncia di inizio attività del 25/08/2000 n. prot. 18596 avente per oggetto la posa di canna fumaria all'interno della facciata di Via Manzoni, a firma di proprietario pignorato () –

Si precisa che non è stato tuttavia riscontrato il collaudo finale delle opere eseguite come da richiesta del tecnico comunale (allegato alla perizia), né la fine lavori. Eventuale costo per l'ottenimento di quanto sopra riportato € 1.500,00.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal PGT vigente, l'area è collocata in zona CT1 – città murata e borghi storici , P.D.R.- tavola 15.1 art. 39; la sensibilità paesaggistica individuata risulta “molto elevata”.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, risulta conforme rispetto alle tavole di progetto presenti nella pratica edilizia sopra riportata.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:.

L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, risulta non conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita poiché, rispetto alla pratica edilizia, lo spazio dove si trova il servizio igienico e l'antibagno mostra diversa distribuzione (la scheda non è stata aggiornata).

Le spese di regolarizzazione catastale (pratica docfa) risultano di circa € 550,00.



**BENI IN COMUNE DI COMO
VIA MANZONI N. 21**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale della città di Como, in area mista residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi presenti sono a pagamento. La fermata dell'autobus si trova a circa 50 metri di distanza, la fermata del treno (come lago ferrovie nord) si trova a circa 50 metri; la zona è ben servita, in zona limitrofa si trovano altre attività commerciali di diversa natura e tipologia; la farmacia è a circa 100 metri di distanza; Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale/terziario	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore e superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verdi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	
autobus distante 50 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 50 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nel paragrafo 5 (altre informazioni per l'acquirente).
Sinteticamente si può affermare che, per quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo, le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono, in generale, in condizioni più che buone; non sono necessari interventi di manutenzione. L'unità immobiliare, risalente probabilmente ad epoca antecedente gli anni '50, presenta



caratteristiche costruttive (l'intero complesso condominiale) e tipologiche specifiche di quel periodo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE: Procedimento di stima scelto dato il caso in questione : *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 170.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 170.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del comune di Como, agenzie operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate.

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 degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 170.000,00



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	€ 25.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (si precisa che è necessario consultare il tecnico comunale per eventuale richiesta di collaudo fonale come riportato nel cap. 6.1)	€ 550,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<u>€ 144.500,00</u>

NOTA BENE:

Fanno parte integrante del referto gli allegati depositati per via telematica unitamente al medesimo

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.500,00**

Como, 28 gennaio 2026

Il Consulente Tecnico Incaricato
Architetto Salvatore Versace



