



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 143/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dott. Enzo Nicolini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Massimo Bellotti**

CF: BLLMSM72H17E951F

con studio in MARIANO COMENSE (CO) VIA SAN MAURIZIO, 8

telefono: 031751908

fax: 031751908

email: [massimobellotti@yahoo.it](mailto:massimobellotti@yahoo.it)

PEC: [massimo.bellotti@ingpec.eu](mailto:massimo.bellotti@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CANTU' via Unione 13, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità si trova in un fabbricato storico sito in centro a Cantù, in affaccio su via Grassi Gian Battista e con accesso pedonale e carraio principale da via Unione.

Attraverso il cortile condominiale si raggiunge l'ingresso comune, all'interno una rampa di scale porta al piano dell'appartamento, mentre scendendo si raggiungono le cantine.

Il cortile condominiale è utilizzato dai residenti per il parcheggio delle auto.

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

- foglio 16 particella 380 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: via Grassi Gian Battista n. 9, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: altra unità immobiliare, sud-est: cortile condominiale, sud-ovest: scale condominiali, nord-ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.918,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla relazione dell'Ausiliario Visurista, Emmemme

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio Brighina Adolfo di Varese ai nn. 31903/12751 di repertorio, iscritta il 11/04/2006 ai nn. 12820/2747, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 328.800,00 €.

Importo capitale: 109.600,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 07/07/2025 ai nn. 20275/14894, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato in data 3.6.2025 rep.2948 del Tribunale di Como

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: **€. 640,94**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 842,45**

Millesimi condominiali: **35,91**

Ulteriori avvertenze:

Non sono state deliberate spese straordinarie, ma in previsione ci sarà un intervento di sistemazione della copertura.

Le spese condominiali per la gestione 2024/2025 per la proprietà in oggetto sono pari a 640,94 € più il saldo dell'esercizio precedente di € 1.251,51, per un totale di € 1.892,45, di cui restano da versare 842,45.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla relazione dell'Ausiliario Visurista, Emmemme,  
per il dettaglio di patti e condizioni relativi all'immobile si faccia riferimento alla relazione del visurista.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2006), con atto stipulato il 07/04/2006 a firma di Dott. Adolfo Brighina, notaio in Varese ai nn. 31902/12750 di repertorio, trascritto il 11/04/2006

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/04/2006), con atto stipulato il 18/12/1987 a firma di Dott. Luigi Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 54759/11399 di repertorio, trascritto il 15/01/1988 ai nn. 955/641.

Nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/04/2006), con atto stipulato il 18/12/1987 a firma di Dott. Luigi Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 54759/11399 di repertorio, trascritto il 15/01/1988 ai nn. 955/641.

Usufrutto

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

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

DIA N. **394/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne di singole unità immobiliari, presentata il 26/09/2005 con il n. 025360 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali urbani - fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ambiti a prevalente funzione residenziale con presenza di funzioni commerciali e artigianali, caratterizzati da un tessuto urbano con tipologie edilizie miste.

Volumetria - Residenziali: pari alla volumetria esistente misurata in sagoma reale fuori terra.

SLP - Fabbricati esistenti: pari a quella esistente o a quella massima ricavabile entro la volumetria esistente per diversa distribuzione verticale dei solai d'interpiano, nel rispetto delle altezze minime interne previste dal vigente RLI.

Interventi ammessi - Fabbricati esistenti: R2 - R3 - R4 - R5

indice di copertura: 0.15

Superficie a verde con valenza ambientale - Svp: 40% della superficie del lotto

Indice di edificabilità mq/mq: E' il risultato del rapporto tra la SLP (svilupabile entro la superficie coperta ed il numero di piani fuori terra) e la superficie del lotto di trasformazione SLP/LT

Numero dei piani fuori terra: Np 3 - eventuali ulteriori piani fino a max Np 4, sono subordinati a permesso di costruire convenzionato prevalentemente per interventi sull'esistente

Altezza (H): Risultante dal numero di piani realizzato

Altri parametri: vedi art. 6.1 - definizioni comuni

Destinazioni d'uso escluse: UA; UP/1; UP/3; UC/3; UC/4

Nell'ambito delle destinazioni ammesse, l'insediamento delle attività UP/2b è comunque subordinato al rispetto del RLI.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la parete di delimitazione dell'ingresso rispetto alla cucina, ma vista la conformazione degli ambienti è possibile delimitare l'area del disimpegno rispetto a quello della cucina, considerandoli due ambienti separati. L'altezza interna dei locali è 2,70m contro i 3,00 m riportati nella pratica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia CILA in sanatoria: €1.500,00
- sanzione: €1.032,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CANTU' VIA UNIONE 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANTU' via Unione 13, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità si trova in un fabbricato storico sito in centro a Cantù, in affaccio su via Grassi Gian Battista e con accesso pedonale e carraio principale da via Unione.

Attraverso il cortile condominiale si raggiunge l'ingresso comune, all'interno una rampa di scale porta al piano dell'appartamento, mentre scendendo si raggiungono le cantine.

Il cortile condominiale è utilizzato dai residenti per il parcheggio delle auto.

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

- foglio 16 particella 380 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: via Grassi Gian Battista n. 9, piano: T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: altra unità immobiliare, sud-est: cortile condominiale, sud-ovest: scale condominiali, nord-ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como (15km), Lecco (30km), Monza (25km), Milano (35km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra FTTH - FTTC - FWA - ADSL, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Galliano, Basilica prepositurale di San Paolo, Basilica parrocchiale dei Ss. Teodoro e Bartolomeo, Santuario della Madonna dei Miracoli, Castello di Pietrasanta.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo del 28/10/2025, presa visione dei luoghi oggetto della presente perizia, si descrive quanto segue:

L'appartamento si trova in una palazzina storica, costruita probabilmente tra gli anni '30 e '50 del secolo scorso, sita in zona centrale in un'area residenziale. Il fabbricato presenta i caratteri tipici dell'edilizia economico-popolare dell'epoca, è formato da quattro piani fuori terra, di cui il primo, completamente libero sul lato di via Grassi, risulta seminterrato dal lato del cortile a causa del dislivello del terreno. L'edificio è intonacato con presenza di fasce e porzioni a bugnato artificiale. Le finestre sono dotate di persiane in legno verniciate, alcune sostituite più recentemente con infissi moderni. La copertura è a falde inclinate con manto in laterizio.

L'appartamento, raggiungibile dalla scala condominiale e situato al primo piano con monoaffaccio sul lato del cortile condominiale, sul lato sud-est, è costituito da ingresso, cucina, camera da letto e bagno cieco. I serramenti sono di recente fattura in alluminio con persiane in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m.

La cantina, posta dal lato seminterrato dell'edificio, è delimitata rispetto alle altre proprietà da pareti in mattoni di cemento a vista, ha una finestra con struttura in metallo e vetro semplice sulla parete esterna in pietra. L'altezza interna è di 3,20 m.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	45,00	x	100 %	=	45,00
Cantina	11,00	x	50 %	=	5,50
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>50,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto della posizione, della tipologia, delle attuali condizioni di mercato e dell'unità immobiliare e quant'altro utile ai fini della presente relazione è prudenziale porre un valore di €/mq 900,00. N.B. dalla presente valutazione sono esclusi tutti i beni mobili presenti sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,50 x 900,00 = **45.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Como e provincia, Aziende Commerciali di Como e provincia e Banca OMI. Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,50	0,00	45.450,00	45.450,00
				<b>45.450,00 €</b>	<b>45.450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.532,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.918,00**

### 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: **€. 6.437,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 842,45
Arrotondamento del valore finale:	€. 137,85
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.500,00</b>

data 04/12/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Massimo Bellotti