



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

201/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA SONIA PISANO

CUSTODE:

DOTT.SSA PATRIZIA TURATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Gabriele Vaccarella

CF:VCCGRL69D01C933C

con studio in COMO (CO) Via G. Mantegazza, 5

telefono: 031280969

email: info@architettivaccarella.it

PEC: gabriele.vaccarella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio condominiale denominato "Ul Buschet PL6 CD" sito in Villa Guardia con accesso da via degli Alpini

vano cantina posto al piano primo sottostrada ed accessibile dalle parti comuni del fabbricato, della superficie commerciale di **18,00 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2688 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati n. 3, piano: S1.

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà per 1/1

Coerenze:

da nord in senso orario: terrapieno su due lati, altra unità immobiliare al subalterno 13, disimpegno comune al subalterno 3 e altra unità immobiliare al subalterno 12.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per ulteriori informazioni vedasi la relazione del visurista allegata.

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:

Convenzione Edilizia

a favore del Comune di Villa Guardia, trascritta il 06/08/2002 ai nn. 21524/14339.

Convenzione Edilizia

a favore del Comune di Villa Guardia, trascritta il 15/02/2005 ai nn. 4770/2989.

Costituzione di vincolo volumetrico

a favore del P.L. n. 6, trascritta il 10/05/2006 ai nn. 16437/10184.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento

notificato il 02/05/2023 dal Tribunale di Como al n. 1731 di repertorio, trascritto a Como il 23/05/2023 ai nn. 14996/10993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento

notificato il 28/07/2025 dal Tribunale di Como al n. 487 di repertorio, trascritto a Como il 16/09/2025 ai nn. 27205/19793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 183,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.439,83
Millesimi condominiali:	7,15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ulteriori informazioni vedasi la relazione del visurista allegata; si precisa che gli atti di seguito citati nella sezione "precedenti proprietari" riguardano l'acquisto dei mappali da cui deriva l'attuale mappale 2688, di cui fa parte il bene staggito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita stipulato il 21/01/2008 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 14031/9456 di repertorio, registrato il 04/02/2008 a Como ai nn. 1507 serie 1T, trascritto il 06/02/2008 a Como ai nn. 3948/2390.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 05/05/1999 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 387/248 di repertorio, trascritto il 20/05/1999 a Como ai nn. 10102/6874.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 259 di are 26.80.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3019/1864 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8082/5946.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 968 di are 5.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3020/1865 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8083/5947.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 863 di are 5.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3022/1867 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8085/5949 ed in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. Enrico Girola ai nn. 3027/1872 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8091/5955.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 847 di are 14.70.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3023/1868 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8086/5950.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto delle aree censite al mappale 987 di are 3.50 e al mappale 988 di are 2.60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3024/1869 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8087/5951.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 989 di are 8.40.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 22/03/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3026/1871 di repertorio, trascritto il 12/04/2001 a Como ai nn. 8090/5954.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto delle aree censite al mappale 257 di are 9.40 e al mappale 308 di are 5.20.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 10/04/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3119/1925 di repertorio, trascritto il 21/04/2001 a Como ai nn. 8829/6481.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 990 di are 16.40.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 14/06/2001 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 3399/2079 di repertorio, trascritto il 06/07/2001 a Como ai nn. 15534/11073.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto dell'area censita al mappale 1558 di are 12.50.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

in forza di atto stipulato il 25/10/2002 a rogito notaio dott. ██████████ ai nn. 5343/3359 di repertorio, trascritto il 08/11/2002 a Como ai nn. 29205/18814.

Il titolo è riferito solamente all'acquisto delle aree censite al mappale 171 di are 5.20 e al mappale 309 di are 17.90.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività n. 3729

per lavori di costruzione n. 2 edifici residenziali plurifamiliari (Lotto C e D), presentata il 21/04/2006 con il n. 6724 di protocollo, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Denuncia di Inizio Attività n. 3729 var. 1

per lavori relativi alla variante finale in corso d'opera alla pratica edilizia 3729 (Lotti C e D), presentata il 15/03/2007 con il n. 3953 di protocollo, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità

presentata il 14/12/2007 con il n. 16852 di protocollo, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Con successive integrazioni documentali del 16/04/2010 n. prot. 6440 e del 19/09/2022 n. prot. 12745.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

L'immobile ricade in zona:

"PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - Art. 41"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La scheda catastale non risulta corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto al momento del sopralluogo è stata rilevata una altezza diversa, pari a 2.89 m, rispetto a quanto indicato.

Necessario aggiornamento catastale per allineare la situazione rispetto a quanto visionato.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLA GUARDIA VIA FILIPPO TURATI N. 3 SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio condominiale denominato "Ul Buschet PL6 CD" sito in Villa Guardia con accesso da via degli Alpini

vano cantina posto al piano primo sottostrada ed accessibile dalle parti comuni del fabbricato, della superficie commerciale di **18,00 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2688 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati n. 3, piano: S1.

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà per 1/1

Coerenze:

da nord in senso orario: terrapieno su due lati, altra unità immobiliare al subalterno 13, disimpegno comune al subalterno 3 e altra unità immobiliare al subalterno 12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona periferica del Comune di Villa Guardia in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> porta tagliafuoco ad anta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

singola

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento interno: intonaco e tinteggio

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina al piano primo sottostrada	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle u.i. da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico del Comune di Villa Guardia, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare FIMAA, Borsino FIAP.

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	cantina	18,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				7.000,00 €	7.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00****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: **€. 990,00**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: **€. 10,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.600,00**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
arch. Gabriele Vaccarella

ELENCO ALLEGATI

- 1. copia titolo di provenienza**
- 2. scheda catastale, visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa**
- 3. documentazione fotografica**
- 4. documentazione edilizia**
- 5. estratto P.G.T.**
- 6. relazione ipo-catastale ventennale**
- 7. documentazione relativa alle spese condominiali**