
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
OLYMPIA SPV S.R.L.

N. Gen. Rep. 000094/25

Giudice Dr. **Luciano Pietro Aliquò**
Custode Giudiziario **Avv. Angela Fontana**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. patrizia cimignolo
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1180
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. CMGPRZ63A71A040I- P.Iva 02002790133

con studio in Beregazzo Con Figliaro (Como) VIA GAIADA 24
telefono: 031988458

fax: 031988458
email: damauri@libero.it



Beni in Inverigo (Como) Piazza Vittorio Emanuele II N. 17
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Inverigo (Como) frazione Cremnago Piazza Vittorio Emanuele II N. 17.
Composto da al Piano Primo ripostiglio; al Piano Secondo soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, wc con accesso da corridoio comune, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune. posto al piano Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **79,45**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 4 Sez. Urb. CRE mappale 164 subalterno 12, categoria A/4, classe 2, superficie catastale Totale mq 63 (totale escluse aree scoperte mq 63), composto da vani vani 3, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 136,34.

Coerenze: da nord-est, in senso orario

- dell'appartamento prospetto su Via Roma, prospetto su piazza Vittorio Emanuele II, residui beni di cui alla particella 164 di C.F., corridoio di accesso e residui beni di cui alla particella 164 di C.F.;

- del servizio igienico residui beni di cui alla particella 164 di C.F., corridoio di accesso, vano scale e prospetto su cortile comune;

- del ripostiglio prospetto su cortile comune, pianerottolo, residui beni di cui alla particella 164 di C.F. e beni di cui alla particella 163 di C.T.

Note: L'attuale particella 164 sub. 12, oggetto di perizia, è stata originata da variazione in data 02/10/2003 Pratica n. 294211 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 11759.1/2003). Questa ultima particella era stata originata con consistenza di vani 2,5 in forza di Costituzione del 05/10/1995 in atti dal 30/11/1998 PS L. 449/97 (n. 99/1995).

- Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 28912.1/2021) del 26/01/2021 Pratica n. CO0032402.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione Toponomastica del 17/01/2005 Pratica n. CO0032440 (n. 25990.1/2005).

- Variazione nel Classamento del 02/10/2004 Pratica n. CO0203381 (n. 12123.1/2004).

L'appartamento oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di non recente costruzione in cui, sul piano ove insiste il bene in questione (Piano Secondo), sono presenti altre due unità immobiliari.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Piazza Vittorio Emanuele 17 attraverso un portone carrabile in legno. All'interno, un androne comune pavimentato in porfido rosso permette di accedere ad una rampa di scale (con pedata in sasso) posta sulla sinistra che, coperta fino al Piano Primo, prosegue scoperta da qui al Piano Secondo dove una porta in metallo e vetro conduce ad un corridoio comune. Su di esso si affacciano le porte d'ingresso di tre unità immobiliari, quella in legno e vetro di un wc in comune con terzi (così riporta la planimetria catastale, ma in realtà adibito a ripostiglio/sgombero) e quella in metallo e vetro di un wc di pertinenza esclusiva del bene pignorato.

La porta sita in fondo al corridoio è quella appartenente all'appartamento oggetto della procedura, al cui interno si trovano i vani soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Si evidenzia la presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni nei locali soggiorno/angolo cottura e wc esterno di pertinenza sito, come già specificato sopra, nel corridoio comune al di fuori dell'appartamento. In un punto del soffitto del locale soggiorno/angolo cottura si nota anche il distacco dell'intonaco che scopre parte della struttura sottostante, mentre nel wc esterno vi è distacco di pittura murale oltre alla presenza di infiltrazioni e macchie di muffa; tali infiltrazioni con le conseguenze appena descritte all'interno dell'immobile derivano presumibilmente da ammaloramenti relativi al manto di copertura.

Il ripostiglio di pertinenza esclusiva annesso all'appartamento e riportato sulla planimetria catastale è ubicato al piano primo e non comunica con gli altri locali dell'alloggio. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune attraverso una scala metallica mobile posizionabile all'ingresso dello stesso, all'occorrenza; l'entrata al locale non è protetta da porte e/o altro tipo di schermatura.

All'appartamento compete anche la parte comune indivisa, relativa al sottotetto a cui si accede attraverso una scala in legno rimovibile.

La zona in cui è ubicato il corpo di fabbrica, si trova in posizione centrale della località Cremnago facente parte del comune di Inverigo, direttamente posto sulla Piazza Vittorio Emanuele II, sulla quale si affaccia anche il complesso della Villa Storica Perego.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: centro sportivo (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Cantù - Monza, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Fontana del Guercio, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Perego.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,750), ferrovia (1,7), superstrada (6,8).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene
Nell'appartamento vive anche il signor _____, che risulta essere parente della proprietaria, signora _____

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Ipoteca in Rinnovazione) a favore di **UNICREDIT BANCA SPA, contro** _____ a firma di Dott. Francesco Ruta in data 06/02/2004 ai nn. 227368/13403 iscritto a Como in data 16/01/2024 ai nn. 1257/168
importo ipoteca: Euro 164.000,00
importo capitale: Euro 82.000,00
Riferita a Iscrizione nn. 4988/802 del 11/02/2004..
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro _____ a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 01/04/2025 ai nn. 1456 trascritto a Como in data 16/05/2025 ai nn. 14124/10397
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate irregolarità: quanto verificato durante il sopralluogo corrisponde alle planimetrie edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inverigo. regolarizzabili mediante
- 4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate irregolarità: quanto verificato durante il sopralluogo corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Como in data 02/10/2003, protocollo n. 000294211. regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

---, proprietario dal 06/02/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Francesco Ruta in data 06/02/2004 ai nn. 227367/13402 trascritto a Como in data 11/02/2004 ai nn. 4982/2381 Si intende compresa nella vendita, come riportato nell'atto notarile sopra esposto, la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 C.C., sull'area di sedime, il contiguo cortile, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, il corridoio di accesso, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

Con l'osservanza delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute e riportate:

a) nell'atto di provenienza;

b) nell'atto di divisione ai rogiti del Dott. Piercarlo Colnaghi, in data 24/09/1998 ai nn. 31212/9305, trascritto a Como in data 16/10/1998 R.P. n. 12733, laddove in particolare si prevede espressamente che: "...per la regolamentazione degli spazi promiscui distinti al Catasto Terreni con i mappali 163 sub. 8, 164 sub. 5 e sub. 6 si fa riferimento all'atto di donazione di quote indivise di proprietà e di divisione dei beni immobili a rogito del Dott. Carlo Cassina in data 14/09/1953 ai nn. 1579/2097";

c) nei titoli di provenienza di data anteriore.

Viene inoltre precisato che la detta unità è corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale locale adibito a ripostiglio al piano primo (secondo fuori terra).

6.2 Precedenti proprietari:

---) proprietario dal 18/04/2003 al 06/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Francesco Ruta in data 18/04/2003 ai nn. 207892/12437 trascritto a Como in data 24/04/2003 ai nn. 7443 R.P.

---) proprietario dal 18/05/1990 al 18/04/2003 in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica N. 62/RA/03 per lavori di Realizzazione di servizio igienico intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 29/04/2003- n. prot. 6163

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Inverigo (Como) frazione Cremnago Piazza Vittorio Emanuele II N. 17.

Composto da al Piano Primo ripostiglio; al Piano Secondo soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, wc con accesso da corridoio comune, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune. posto al piano Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 79,45



Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ - foglio 4
Sez. Urb. CRE mappale 164 subalterno 12, categoria A/4, classe 2, superficie catastale Totale mq
63 (totale escluse aree scoperte mq 63), composto da vani vani 3, posto al piano 1-2, - rendita:
Euro 136,34.

Coerenze: da nord-est, in senso orario

- dell'appartamento prospetto su Via Roma, prospetto su piazza Vittorio Emanuele II, residui beni
di cui alla particella 164 di C.F., corridoio di accesso e residui beni di cui alla particella 164 di
C.F.;

- del servizio igienico residui beni di cui alla particella 164 di C.F., corridoio di accesso, vano
scale e prospetto su cortile comune;

- del ripostiglio prospetto su cortile comune, pianerotolo, residui beni di cui alla particella 164 di
C.F. e beni di cui alla particella 163 di C.T.

Note: L'attuale particella 164 sub. 12, oggetto di perizia, è stata originata da variazione in data
02/10/2003 Pratica n. 294211 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.
11759.1/2003). Questa ultima particella era stata originata con consistenza di vani 2,5 in forza di
Costituzione del 05/10/1995 in atti dal 30/11/1998 PS L. 449/97 (n. 99/1995).

- Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 28912.1/2021) del
26/01/2021 Pratica n. CO0032402.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione Toponomastica del 17/01/2005 Pratica n. CO0032440 (n. 25990.1/2005).

- Variazione nel Classamento del 02/10/2004 Pratica n. CO0203381 (n. 12123.1/2004).

L'appartamento oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di non recente
costruzione in cui, sul piano ove insiste il bene in questione (Piano Secondo), sono presenti altre
due unità immobiliari.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Piazza Vittorio Emanuele 17 attraverso un portone carrabile
in legno. All'interno, un androne comune pavimentato in porfido rosso permette di accedere ad una
rampa di scale (con pedata in sasso) posta sulla sinistra che, coperta fino al Piano Primo, prosegue
scoperta da qui al Piano Secondo dove una porta in metallo e vetro conduce ad un corridoio
comune. Su di esso si affacciano le porte d'ingresso di tre unità immobiliari, quella in legno e vetro
di un wc in comune con terzi (così riporta la planimetria catastale, ma in realtà adibito a
ripostiglio/sgombero) e quella in metallo e vetro di un wc di pertinenza esclusiva del bene
pignorato.

La porta sita in fondo al corridoio è quella appartenente all'appartamento oggetto della procedura,
al cui interno si trovano i vani soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Si
evidenzia la presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni nei locali soggiorno/angolo cottura e wc
esterno di pertinenza sito, come già specificato sopra, nel corridoio comune al di fuori
dell'appartamento. In un punto del soffitto del locale soggiorno/angolo cottura si nota anche il
distacco dell'intonaco che scopre parte della struttura sottostante, mentre nel wc esterno vi è
distacco di pittura murale oltre alla presenza di infiltrazioni e macchie di muffa; tali infiltrazioni
con le conseguenze appena descritte all'interno dell'immobile derivano presumibilmente da
ammaloramenti relativi al manto di copertura.

Il ripostiglio di pertinenza esclusiva annesso all'appartamento e riportato sulla planimetria catastale
è ubicato al piano primo e non comunica con gli altri locali dell'alloggio. L'accesso avviene
direttamente dal cortile comune attraverso una scala metallica mobile posizionabile all'ingresso
dello stesso, all'occorrenza; l'entrata al locale non è protetta da porte e/o altro tipo di schermatura.

All'appartamento compete anche la parte comune indivisa, relativa al sottotetto a cui si accede
attraverso una scala in legno rimovibile.

La zona in cui è ubicato il corpo di fabbrica, si trova in posizione centrale della località Cremnago
facente parte del comune di Inverigo, direttamente posto sulla Piazza Vittorio Emanuele II, sulla
quale si affaccia anche il complesso della Villa Storica Perego.

L'edificio è stato costruito nel ante 1 settembre '67, ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,75.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Curatore/Custode: Avv. Angela Fontana
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera C.C. n. 4 del 13/02/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 16/07/2014 e successive varianti e rettifiche (2018, 2021, 2022, 2023, 2024) l'immobile è identificato nella zona A1 Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche ed indici: vedi stralcio NTA del Piano delle Regole allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo, ripostiglio	Sup. reale netta	4,32	1,00	4,32
Piano Secondo, soggiorno/angolo cottura	Sup. reale netta	21,61	1,00	21,61
Piano Secondo, camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,77	1,00	14,77
Piano Secondo, bagno	Sup. reale netta	4,48	1,00	4,48
Piano Secondo, wc con accesso da corridoio comune	Sup. reale netta	2,25	1,00	2,25
Piano Secondo, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune	Sup. reale netta	6,40	1,00	6,40
Piano Primo, ripostiglio	Sup. reale lorda	8,50	1,00	8,50
Piano Secondo, soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale, bagno	Sup. reale lorda	57,00	1,00	57,00
Piano Secondo, wc con accesso da corridoio comune	Sup. reale lorda	3,95	1,00	3,95
Piano Secondo, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda	79,45		79,45
	Sup. reale netta	53,83		53,83

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e ferro, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: non funzionante.

Gas:

alimentazione: metano.

Elettrico:

tensione: 220V.

Fognatura:

recapito: collettore o rete comunale e fossa biologica.

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico:

alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Curatore/Custode: Avv. Angela Fontana
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Gli elementi che influiscono sull'attribuzione del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

RIFERIMENTO IMMOBILI SIMILI UBICATI NELLA STESSA ZONA; CARATTERISTICHE PECULIARI COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI; STATO EDILIZIO (FINITURE E DOTAZIONI DELL'IMMOBILE); CONSISTENZA DELLE SUPERFICI DA STIMARE; CONTESTO URBANISTICO (LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE POSSIBILITA' DI COLLEGAMENTI VARI; LA SITUAZIONE DEL MERCATO (DOMANDA E OFFERTA) DI BENI SIMILARI O SURROGABILI NELLA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE STIMATO.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTA' DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAIP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La presente stima è stata effettuata a corpo e non a misura.

Il valore attribuito al wc in comune con terzi al piano secondo è relativo alla sola quota degli esecutati.

Si intende incluso nel valore complessivo anche la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, così come riportate nell'atto di compravendita.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo, ripostiglio	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Secondo, soggiorno/angolo cottura	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Secondo, camera matrimoniale	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Secondo, bagno	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Secondo, wc con accesso da corridoio comune	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Secondo, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piano Primo, ripostiglio	8,50	€ 200,00	€ 1.700,00
Piano Secondo, soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale, bagno	57,00	€ 1.100,00	€ 62.700,00
Piano Secondo, wc con accesso da corridoio comune	3,95	€ 450,00	€ 1.777,50
Piano Secondo, wc in comune con terzi con accesso da corridoio comune	10,00	€ 140,00	€ 1.400,00
	79,45		€ 67.577,50

- Valore corpo:	€ 67.577,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.577,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 67.577,50

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquo
Curatore/Custode: Avv. Angela Fontana
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	79,45	€ 67.577,50	€ 67.577,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 10.136,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta essere comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 57.440,88

Relazione lotto 001 creata in data 21/11/2025
Codice documento: E038-25-000094-001

il perito
Arch. patrizia cimignolo

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Curatore/Custode: Avv. Angela Fontana
Perito: Arch. patrizia cimignolo

