

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.Es. 180/2025**

**PROMOSSA DA:**  
**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**DEBITORE:**  
**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**GIUDICE:**  
**Dott. Luciano Pietro Aliquò**

**CUSTODE:**  
**avv. Enrico Fossati**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 20/02/2026

**LOTTO UNICO**

*Tecnico incaricato:*  
*Arch. Bianca Maria Ceriello*  
*C.F.: CRLBCM73M61A509S*  
*con studio in Como (CO) Via Petrarca n. 25*

*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1808*  
*iscritto all'Albo Unico dei CTU al n. 328*

*C.F. CRLBCM73M61A509S- P.Iva 02576240135*

*email: [ceriellobiancamaria@gmail.com](mailto:ceriellobiancamaria@gmail.com)*

*PEC: [biancamaria.ceriello@archiworldpec.it](mailto:biancamaria.ceriello@archiworldpec.it)*  
*cellulare: 3493198182*

**Beni in Como, frazione Civiglio, via Antonio Cantore n. 50**  
**Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola situata a Como, frazione Civiglio, via Antonio Cantore 50 (all. 1 - 2), **superficie commerciale di 113,40 mq.**

Il compendio immobiliare oggetto di stima consta di un edificio unifamiliare, con annessa area di pertinenza, disposto su un unico piano abitativo (piano rialzato), più un piano seminterrato ad uso accessorio ed un piano sottotetto ad uso vano tecnico.

Il piano rialzato ad uso abitativo ha un'altezza interna di circa 2.78 m ed è composto da:

un ingresso (sup. netta circa 4,00 mq - h. 2.50 m)  
un soggiorno (sup. netta circa 13,20 mq)  
un balcone, (sup. netta circa 4,00 mq)  
una cucina (sup. netta circa 9,30 mq)  
una camera (sup. netta circa 10,70 mq)  
una cabina armadio (sup. netta circa 4,00 mq)  
un disimpegno (sup. netta circa 1,45 mq)  
un ripostiglio (sup. netta circa 1,10 mq)  
un bagno (sup. netta circa 4,90 mq)  
una camera (sup. netta circa 15,55 mq)

Il piano seminterrato è composto da due vani separati:

cantina (sup. netta circa 17.00 mq) h. m di circa m 1.60  
cantina (sup. netta circa 17.35 mq) h. m di circa m 1.90

Il piano sottotetto è composto da un unico vano tecnico che ha la stessa sagoma del sottostante appartamento con un'altezza al colmo di circa 1.90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1359 (catasto fabbricati), sezione urbana Civiglio, scheda 1121864 (all.3), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte 94 mq) rendita 539,70 Euro (all. 4), indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 50, piano: T e S1, intestata agli esecutati per la quota di 3/6 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Coerenze.

Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T179191/2026 del 20/02/2026, in un solo corpo con l'annessa area pertinenziale, partendo da nord e procedendo in senso orario confina con: mappali 2078, 626, 2279, 2443, 2442, 2858, 2440, 1346 e nuovamente 2078.

L'attuale rappresentazione catastale deriva dalla variazione n. 106544.1/2024 del 09/08/2024 per aggiornamento planimetrico (Pratica n. CO0106544 in atti dal 09/08/2024) e precedente variazione n. 9144.1/2004 del 13/07/2004 per modifica Sezione Censuaria Prot.152544/04 (Pratica n. CO0152572 in atti dal 13/07/2004). Inizialmente la particella 1359 risultava, infatti, nella sezione urbana Città e non Civiglio.

Al C.T. l'immobile è indentificato al fg 8 con il map 1359, qualità Ente Urbano, di 340 mq, derivante dalla variazione d'ufficio n. 18986.1/2015 del 21/12/2015 (pratica n. CO0166077 in atti dal 21/12/2015) con l'annotazione GEOMETRIA DA VERIFICARE.

Immobile costruito nel 1960 e ristrutturato nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono ubicati a Civiglio, un quartiere di Como arroccato alle pendici di Brunate. Sono all'estremità del borgo antico, lontani dai servizi di prima necessità. Si tratta di un'area residenziale con ampia presenza di verde d'interesse ambientale e paesaggistico. Il traffico è locale, ma articolato a causa della strada particolarmente stretta. I parcheggi sono insufficienti. Sono comunque presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Il compendio non è raggiungibile da strada carraia. L'area di pertinenza, che circonda l'edificio su tutti i lati, infatti, non confina direttamente con la via pubblica, ma con aree verdi di proprietà altrui. Come unico accesso ha un cancello pedonale in ferro posto al termine di una rampa di scale che insistete su un terreno di terzi (dall'attuale estratto mappa sembrerebbe la particella 2443). L'esecutata sostiene che l'accesso è sempre stato lo stesso; non è però stata in grado di fornire il nominativo dell'attuale proprietario del fondo servente, né informazioni in merito ad eventuali servitù o accordi sottoscritti tra le parti. Dai titoli di acquisto, a decorre dall'atto di divisione del 1951, non risultano trascritte servitù di passo a favore dei beni oggetto di stima; nei titoli visionati dal visurista non viene menzionata la modalità di accesso alla proprietà.*

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi relazione ipocatastale ultraventennale del 26/01/2026, effettuata dalla società Angelo Piazzoli s.n.c., aggiornata al 21/01/2026 All. 5):

### 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. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
  - . ipoteca volontaria attiva, concessa a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 05/08/2008 a firma del dott. Christian Nessi (Notaio in Como) ai nn. 28574/10986 di repertorio, iscritta il 08/08/2008 a Como ai nn. 26928/5943 (All. 5), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 142.500,00 €.

Importo capitale: 95.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
  - . Verbale di pignoramento notificato il 29/04/2024 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Como al cronologico n. 2281, trascritto il 29/05/2024 a Como ai nn. 15639/11822 (All. 5), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - . Verbale di pignoramento notificato il 19/07/2025 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Como al cronologico n. 3664, trascritto il 05/08/2025 a Como ai nn. 25005/18256 (All. 5), 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: **gestione autonoma**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

*Ulteriori avvertenze:*

***L'unico accesso alla proprietà è un percorso pedonale che si dirama da via Cantore e insiste su un terreno di terzi (dall'attuale estratto mappa catastale sembrerebbe la particella 2443). Dai titoli di acquisto, a decorre dall'atto di divisione del 1951, non risultano trascritte servitù di passo.***

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Esecutata N.R., per la quota di 2/6, in forza di atto di donazione accettata stipulato il 22/10/1977 a firma del dott. Gaetano Salemi Ragusa, Notaio in Como, ai nn. 50062/2808 di repertorio, trascritto il 28/10/1977 a Como ai nn. 11892/9234 (All. 6).

Con tale atto la sig.ra xxx dona spontaneamente alla nuora e alle due nipoti, tra cui l'esecutata, la quota di 2/6 ciascuno, del diritto di proprietà dei beni oggetto di procedura riservandosi sugli stessi beni donati il diritto di abitazione, diritto poi estintosi in occasione del decesso dell'usufruttuaria.

Esecutati N.R. e G.G., per la quota complessiva di 4/6, in forza di atto d'acquisto stipulato il 12/07/2004 a firma di dott. Carmelo Varrica, Notaio in Como ai nn. 51833 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Como ai nn. 25091/13854 (All. 7). Con tale atto G. G. ha acquistato la quota di 3/6 del diritto di proprietà dei beni oggetto di procedura e N. R. la restante quota di 1/6.

### 6.2 Precedenti proprietari:

N. R. fu' G.

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione a seguito di testamento olografo (dal 04/04/1948 fino al 22/10/1977), atto stipulato il 23/11/1951 a firma del dott. Luigi Fanzini fu' Pietro (Notaio in Como) ai nn. 10723/4916 di repertorio, registrato il 13/12/1951 a Como ai nn. 1736 vol. 291, trascritto il 20/12/1951 a Como ai nn. 6596/6177 (All.8).

Il titolo è riferito solamente al terreno seminativo detto "Campo Vintela" censito al C.T. con il map 1359 di 340 mq.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Domanda di costruzione N. 432, intestata a N. G., per lavori di Costruzione casa d'abitazione, presentata il 02/05/1959 con il n. 5304/59 di protocollo, rilasciata il 09/09/1959 con il n. 5304/59 di protocollo, abitabilità del 02/08/1961 (All. 9).

La pratica edilizia si riferisce alla costruzione di una casa unifamiliare disposta su un unico piano abitativo. **Inizialmente con lettera del 26/06/1959 il Comune di Como comunicava di non rilasciare l'autorizzazione poiché il progetto era in contrasto con le norme dell'art. 6 del P.R.G. del 1956 (zona estensiva e verde). Successivamente è stata presentata un'integrazione da parte del committente con cui veniva richiesto il riesame del progetto sulla base del precedente regolamento edilizio del 1930. A seguito di tale integrazione, senza alcuna precisazione, in data 09/09/1959, il Comune di Como rilascia l'autorizzazione edilizia (10).**

In data 02/08/1961 viene rilasciata l'abitabilità (11).

- Denuncia Inizio Attività N. 39219 per lavori di Manutenzione Straordinaria intestata a N. R., presentata l'08/08/2004 con il n. 39219 di protocollo (All. 12-13). **Non rilasciata. In attesa di sanatoria dello stato di fatto.**

In data 07/08/2004, con il protocollo 41419, l'ufficio tecnico comunica la sospensione della pratica per mancanza di documentazione, tra cui la rappresentazione dei prospetti. Dopo la presentazione delle integrazioni i tecnici comunali riscontrano una serie di difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato autorizzato per cui, in data 28/09/2004, con il prot. n. 44833 esprimono il loro diniego alla realizzazione delle opere richieste, evidenziando la necessità di presentare una richiesta di sanatoria che ad oggi non è stata presentata (All. 14). Avvisano, inoltre, che l'efficacia della DIA potrà avere corso solo a seguito dell'ottenimento della Sanatoria. La pratica, ad oggi, risulta mandata agli atti.

## 7.2 Situazione urbanistica:

In base al PGT vigente - Piano Di Governo Del Territorio - adottato in forza della delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 20/12/2012, approvato in forza della delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 18/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona SV1 - Ambiti di valore paesaggistico – ambientale (art. 29) (All. 15-16).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

gli ambiti naturali d'interesse ambientale e paesaggistico, ex n. 2), lett. e), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, sono disciplinati come segue:

a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I, A, AS e C aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq;

b) non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia rispettivamente ex lett. b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150 del 1942.

E' sempre consentito l'ampliamento del 10% una tantum del volume esistente, calcolato vuoto per pieno, sino ad un massimo di 150 mc;

c) per l'elevato valore del contesto tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e non ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistica, vanno assoggettati all'esame di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale con le modalità previste dalle Linee Guida contenute nella DGR 7/11045.

L'immobile non è soggetto a vincoli.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal sopralluogo effettuato il 19/12/2025, rispetto al titolo autorizzativo (P.E.432 del 02/05/1959 - All. 9), sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) l'immobile non è stato realizzato nella posizione indicata nella planimetria di progetto, non è, infatti, in aderenza alla rete che delimita la particella adiacente verso sud/ovest. La distanza dalla recinzione varia da un minimo di 0.77 m ad un massimo di 3.00 m. Il mancato rispetto delle distanze dai confini si ha sia verso nord/est che verso sud/ovest.

Si rileva che sul prospetto nord/est si apre la finestra del bagno. Le particelle di terreno adiacenti, al momento del sopralluogo, sono comunque prive di fabbricati per cui attualmente non sussiste il problema delle distanze tra edifici.

2) al piano seminterrato, in corrispondenza della porzione a valle del fabbricato orientata verso sud/est, al posto dell'intercapedine areata, la cui altezza interna prevista da progetto era di circa 1.00 m, sono stati ricavati due ripostigli, ognuno con accesso autonomo dal giardino antistante (al posto delle due finestre previste in progetto sono state realizzate due porte). Entrambi i locali insistono direttamente sul suolo naturale (manca una soletta di calpestio), la loro altezza interna varia in funzione dell'andamento del terreno raggiungendo un'altezza di circa 1.60 m nel ripostiglio di sinistra e di circa 1.90 m nel ripostiglio di destra. La profondità dei due ripostigli è di circa 5.30 m; sul retro, infatti, è stato realizzato un muro che delimita il terrapieno.

3) al piano rialzato, l'altezza netta interna è di circa 2.78 m, inferiore a quella indicata nella tavola del progetto approvato (P.E.432 del 02/05/1959) che, all'estradosso della soletta di copertura, risulta essere di 3.25 m. Anche la disposizione dei locali è diversa dal progetto approvato, essa riprende la planimetria di progetto della D.I.A. prot. 39219 presentata in data 03/08/2004 (All. 13), D.I.A. respinta dall'ufficio tecnico per le difformità riscontrate nello stato di fatto dichiarato. Invece di due balconi ne è stato realizzato solo uno e precisamente quello sulla sinistra guardando il prospetto sud/est. Questo non sporge di 90 cm verso sud/ovest, come indicato nella tavola di progetto, ma rispetta il filo esterno del fabbricato risultando quindi più corto; allo stesso tempo è più largo di circa 20 cm rispetto a quanto approvato;

4) al piano sottotetto l'altezza media interna è più bassa, al colmo l'altezza al netto della copertura è di circa 1.90 m, mentre nella sezione della tavola di progetto, l'altezza all'estradosso del colmo è di 2.70 m.

Anche la quota all'imposta del tetto è inferiore a quella prevista di un metro;

5) nella planimetria generale, in corrispondenza del prospetto nord/ovest non viene indicata la scala in ferro che conduce alla porticina d'entrata (larga circa 1.00 m ed alta circa 0.85 m) del sottotetto ad uso tecnico;

6) nella P.E.432 del 02/05/1959, inoltre, non viene rappresentata la planimetria del vano sottotetto. Esso viene raffigurato nella sezione e nel prospetto sud/est in corrispondenza del quale risulta avere due finestre allineate alle sottostanti portefinestre del piano rialzato.

7) dall'analisi dei prospetti, e in particolare del prospetto sud/est, rispetto alla pratica edilizia approvata, oltre alle diverse altezze dei singoli piani e alla diversa disposizione del balcone, si rilevano le seguenti difformità:

- le due finestre del vano sottotetto sono traslate verso l'asse centrale dell'edificio, sono più strette di quelle previste e non rispettano l'allineamento delle portefinestre poste al piano sottostante;

- le due finestre del piano seminterrato sono state sostituite da due porte in metallo, queste risultano più strette delle aperture previste e non rispettano l'allineamento delle portefinestre poste al piano superiore, né quello delle finestre del sottotetto.

***L'edificio, nella sua totalità, presenta, quindi, più difformità sia a livello plani-volumetrico e di posizionamento sia a livello di rappresentazione dei prospetti e numero di piani.***

***Nella scheda catastale d'impianto la parte di piano seminterrato verso sud/est, individuato come piano cantinato, raffigura due cantine con accesso dall'esterno. Si presume, pertanto, che le varianti sopra individuate siano state apportate nel corso dei lavori di realizzazione del fabbricato (1960).***

Considerando che alcune delle difformità riscontrate sono primarie, vedi il piano seminterrato e il vano sottotetto resi accessibili e recuperati ad uso accessori e il diverso posizionamento del fabbricato all'interno del terreno, per poterle regolarizzare ai sensi del Decreto salva Casa (D.L. n. 69/2024 convertito in Legge n. 105/2024) occorre presentare un permesso di costruire in sanatoria previo verifica della doppia conformità (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda).

Tenuto conto che la domanda di costruzione del fabbricato oggetto di stima, presentata il 02/05/1959, è stata inizialmente rigettata poiché in contrasto con le norme allora vigenti (P.R.G. del 1956) e che lo stesso progetto è stato poi approvato in data 09/09/1959 a seguito di una richiesta, da parte della committenza, di una sua rivalutazione sulla base delle disposizioni normative del precedente regolamento edilizio del 1930 si ritiene che il requisito della doppia conformità non possa ritenersi verificato.

In ogni caso le difformità riscontrate non comportano alcun mutamento della destinazione d'uso, le caratteristiche dell'intervento edilizio rimangono sostanzialmente le stesse (casa unifamiliare disposta su un unico piano di abitazione), la diversa distribuzione interna riguarda prettamente l'unità abitativa assentita l'immobile, inoltre, è sempre appartenuto alla stessa famiglia.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene, per quanto potuto accertare, che l'immobile possa, comunque, essere regolarizzato. Le difformità primarie possono eventualmente essere sanate mediante parziale messa in pristino dello stato approvato. Andrebbero tamponate le porte che consentono l'accesso al piano seminterrato modo da ricreare al loro posto due finestre. Andrebbe inoltre accertato l'esatto posizionamento della linea di confine con la particella 626 in modo da poterla eventualmente aggiornare o rettificare.

Di fatto il confine potrebbe essere stato traslato per accordi verbali tra le parti, così come è stato garantito l'accesso alla proprietà passando dalla particella di proprietà di terzi di cui al map 2443. In questo caso, tenuto conto che l'edificio oggetto di stima risale al 1960 e che sui terreni confinanti non vi sono fabbricati, basterebbe stipulare e trascrivere una convenzione con i confinanti per il mancato rispetto delle distanze. Per quanto concerne le difformità meno rilevanti tra cui la diversa disposizione dei locali, la diversa rappresentazione dei prospetti e la diversa altezza delle solette, tenuto conto che la maggior altezza del piano seminterrato è compensata dalla minor altezza del piano rialzato e del piano sottotetto, si può valutare la presentazione una SCIA in sanatoria. **Data la particolarità del caso è fondamentale valutare e definire le modalità di sanatoria con il tecnico comunale che instruirà la pratica.**

**Delle difformità rilevate si è tenuto conto nella definizione del valore omogeneo al mq.**

### 8.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato il 19/12/2025, rispetto all'attuale scheda catastale (All. 3) sono state individuate le seguenti difformità:

1) al piano rialzato, l'altezza netta interna è di circa 2.78 m e non 3.00 m, la disposizione interna dei tavolati è differente, c'è un solo balcone invece di due, quello sulla sinistra guardando il prospetto sud/est, che, tra l'altro, ha forma e dimensioni leggermente diverse;

2) manca la rappresentazione del vano tecnico sottotetto e della relativa scala d'accesso esterna.

Tali difformità sono regolarizzabili, previo ottenimento della sanatoria urbanistica ed edilizia, mediante presentazione pratica Docfa per aggiornamento scheda.

L'immobile risulta non conforme, ma presumibilmente regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Oneri tecnici e castali: € 2.000,00

### 8.3. Corrispondenza dati catastali/atto:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

## Descrizione villetta di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola situata a Como, frazione Caviglio, via Antonio Cantore 50 (all. 1 - 2), della **superficie commerciale di 113,40 mq.**

Il compendio immobiliare oggetto di stima consta di un edificio unifamiliare con annessa area di pertinenza disposto su un unico piano abitativo (piano rialzato), più un piano seminterrato ad uso accessorio ed un piano sottotetto ad uso vano tecnico.

Il piano rialzato ad uso abitativo ha un'altezza netta interna di circa 2.78 m ed è composto da:

un ingresso (sup. netta circa 4,00 mq - h. 2.50 m)

un soggiorno (sup. netta circa 13,20 mq)

un balcone, (sup. netta circa 4,00 mq)

una cucina (sup. netta circa 9,30 mq)

una camera (sup. netta circa 10,70 mq)

una cabina armadio (sup. netta circa 4,00 mq)

un disimpegno (sup. netta circa 1,45 mq)

un ripostiglio (sup. netta circa 1,10 mq)

un bagno (sup. netta circa 4,90 mq)

una camera (sup. netta circa 15,55 mq)

Il piano seminterrato è composto da due vani separati

cantina (sup. netta circa 17,00 mq) h. m di circa m 1.60

cantina (sup. netta circa 17,35 mq) h. m di circa m 1.90

Il piano sottotetto è composto da un unico vano tecnico che ha la stessa sagoma del sottostante appartamento con un'altezza al colmo di circa 1.90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1359 (catasto fabbricati), sezione urbana Caviglio, scheda 1121864 (all.3), categoria A/7, classe I, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte 94 mq) rendita 539,70 Euro (all. 4), indirizzo catastale: Via Antonio Cantore n. 50, piano: T e S1, intestata agli esecutati per la quota di 3/6 ciascuno in regime di separazione dei beni.

### Coerenze.

Sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T179191/2026 del 20/02/2026, in un solo corpo con l'annessa area pertinenziale, partendo da nord e procedendo in senso orario confina con: mappali 2078, 626, 2279, 2443, 2442, 2858, 2440, 1346 e nuovamente 2078.

L'attuale rappresentazione catastale deriva dalla variazione n. 106544.1/2024 del 09/08/2024 per aggiornamento planimetrico (Pratica n. CO0106544 in atti dal 09/08/2024) e precedente variazione n. 9144.1/2004 del 13/07/2004 per modifica Sezione Censuaria Prot.152544/04 (Pratica n. CO0152572 in atti dal 13/07/2004). Inizialmente la particella 1359 risultava, infatti, nella sezione urbana Città e non Caviglio.

Al C.T. l'immobile è indentificato al fg 8 con il map 1359, qualità Ente Urbano, di 340 mq, derivante dalla variazione d'ufficio n. 18986.1/2015 del 21/12/2015 (pratica n. CO0166077 in atti dal 21/12/2015) con l'annotazione GEOMETRIA DA VERIFICARE.

Immobile costruito nel 1960 e ristrutturato nel 2004.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'area di proprietà è recintata lungo tutti i fronti mediante una rete metallica a maglie romboidali fissata tramite montanti in ferro ad un sottostante cordolo in muratura. L'accesso avviene tramite un tratto di strada pedonale che parte da via Cantore e termina, dopo una piccola rampa di scale, davanti ad un cancello in ferro di tipo a battente. Dall'attuale estratto mappa catastale sembrerebbe che l'intero percorso insista sulla particella 2443 di proprietà di terzi e che il cancello in ferro, verniciato di colore verde e dotato di dispositivo elettrico d'apertura, sia il limite della proprietà. L'area di pertinenza del fabbricato oggetto di stima è prevalentemente ad uso giardino con percorsi pedonali piastrellati con lastre in pietra posate ad "opus incertum".

L'appartamento è dotato di finestre e porte finestre, di tipo a battente, realizzate in pvc di colore bianco con doppi vetri; le tapparelle, anch'esse in pvc, sono di colore verde. Le porte interne sono in legno di tipo a battente ad esclusione di quella del ripostiglio che è a soffietto.

La pavimentazione è prevalentemente in parquet. Il corridoio d'ingresso e la fascia in corrispondenza della zona cottura della cucina, delimitati da un bindello in ottone, hanno una pavimentazione tipo mosaico in piastrelle di ceramica bianca, mentre il bagno ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore blu. Il rivestimento del bagno ha la base realizzata con le stesse piastrelle del pavimento e la sommità con piastrelle di colore celeste.

I plafoni e le murature sono finiti con stabilitura e tinteggiati, la zona d'ingresso ha un controsoffitto in cartongesso con faretti incassati. Durante il sopralluogo, all'interno delle camere, sono state riscontrate macchie di muffa ed umidità, sia a livello dei soffitti che della muratura, all'interno della cucina c'è inoltre un scrostamento della tinteggiatura in corrispondenza del plafone sopra il cassonetto.

Impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto audio citofonico (non funzionante), impianto elettrico di tipo sottotraccia a 220 V ed impianto di riscaldamento autonomo. Il generatore di calore è una caldaia a metano che alimenta l'acqua calda sanitaria, il piano cottura e i termosifoni in alluminio modello squadrato. All'interno del soggiorno vi è inoltre un camino a legna. Tutti gli impianti risultano visivamente in buone condizioni, non è però stato possibile reperire i relativi certificati di conformità. Al piano seminterrato i due ripostigli sono completamente al grezzo, le porte d'accesso sono in ferro verniciato di colore verde. Nel giardino verso valle è posizionata la fossa biologica dove vengono recapitati gli scarichi.

**CONSISTENZA:**

*Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza	Indice	Superficie Commerciale
Appartamento	84,00	100%	84,00
Balcone	4,00	30%	1,20
Ripostigli	43,00	0%	0,00
Sottotetto ad uso vano tecnico	84,00	15%	12,60
Giardino	260,00	6%	15,60
<b>Totale:</b>	<b>465,00</b>		<b>113,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,40 mq x 1.300,00 €/mq = 147.420,00 €.

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 147.420,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 147.420,00

---

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterion di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato.

La valutazione dei beni è stata eseguita considerando l'ubicazione e l'orientamento, la vetustà, la tipologia edilizia, la consistenza e le finiture interne ed esterne, nonché la dotazione e la conformità degli impianti, lo stato di conservazione e la manutenzione generale. Si è inoltre tenuto conto delle prescrizioni, dei vincoli esistenti e delle difformità riscontrate, sia al livello urbanistico/edilizio, sia a livello catastale; in particolare si è tenuto conto del fatto che l'immobile è in posizione panoramica, che privo di accesso carraio e che l'unico accesso, di tipo pedonale, avviene passando su una particella di terzi (al C.T. 2443).

### Puntualizzazioni:

1) come superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda di pavimento comprensiva delle murature, del balcone e del vano sottotetto, a cui sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione previsti dal borsino immobiliare;

2) le superfici lorde sono state calcolate considerando lo spessore massimo del muro perimetrale non superiore a 35 cm;

3) l'ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale, aggiornata al 21/01/2026, è stata effettuata dalla società Angelo Piazzoli s.n.c. presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, come da relazione del 26/01/2026 (All. 5) che è parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale.

**4) la definizione del valore omogeneo al mq ha tenuto conto delle difformità e delle incongruenze edilizie rilevate.**

**5) considerando che l'immobile è stato realizzato nel 1960 e che nel 2004 è stato ristrutturato internamente, come coefficiente di vetustà è stato considerato un coefficiente intermedio;**

**6) nella valutazione complessiva non si è tenuto conto della superficie dei locali al piano seminterrato dal momento che non è stato possibile accertare se possono o meno essere regolarizzati;**

**Si ribadisce che la regolarizzazione del compendio dovrà essere valutata e concordata con il tecnico comunale che istruirà la pratica. L'aggiudicatario per poter procedere alla richiesta di sanatoria dovrà, comunque, stipulare una convenzione con i proprietari dei lotti confinanti per il mancato rispetto delle distanze. La relativa spesa è stata considerata nella definizione del valore medio al mq.**

**Fonti di informazione**

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como e Ufficio Tecnico di Como.

Il valore di mercato degli immobili ed i relativi coefficienti di valutazione e svalutazione, applicati secondo il caso specifico, sono stati individuati facendo riferimento sia alle indicazioni espresse dal "Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia F.I.M.A.A.", edizione 2025, sia a valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre 2025. Si è inoltre tenuto conto degli attuali prezzi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari locali nelle comuni compravendite di edifici e terreni similari.

**Valutazione di mercato dei corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta	113,40	€ 147.420,00	€ 147.420,00

**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:	<b>€ 22.113,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: <b>€ 2.000,00</b>	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.307,00**

Data, Como li 20/02/2026

il tecnico incaricato  
Bianca Maria Ceriello

**ELENCO ALLEGATI:**

Documentazione Fotografica

Allegato 1: estratto mappa Catasto Terreni map. 1359

Allegato 2: visura C.T. map. 1359

Allegato 3: scheda N.C.E.U. map. 1359

Allegato 4: visura storica N.C.E.U. map. 11359

Allegato 5: relazione ipocatastale a firma di Angelo Pozzoli

Allegato 6: atto di donazione 11892/9234

Allegato 7: atto di provenienza 25091/13854

Allegato 8: atto di divisione 6596/6177

Allegato 9: P.E. n. 432 – disegni -

Allegato 10: P.E. n. 432 – Concessione –

Allegato 11: P.E. n. 432 – abitabilità -

Allegato 12: D.I.A. 39219 Domanda

Allegato 13: D.I.A. 39219 Disegni

Allegato 14: D.I.A. 39219 Diniego

Allegato 15: Estratto di P.G.T. e

Allegato 16: Disposizioni Attuative