
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

N. Gen. Rep. **000229/25**

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Custode Giudiziario **AVV. FRANCESCA DONA'**

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 Guanzate (Como) Via Mazza 7
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guanzate (Como) Via Mazza 7.

Composto da al Piano Primo, soggiorno, tinello, cucina, bagno, balcone, collegato al Piano Secondo da scala interna, quest'ultimo composto da due camere, bagno, balcone posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **117,65**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a
***** foglio 7 mappale 1408 subalterno
702, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale mq 105. Totale escluse aree scoperte mq 102, composto da vani vani 6, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 433,82.

Coerenze: dei locali al Piano Primo, prospetto su Via Mazza, proprietà di terzi, prospetto su corte comune, terrazzo comune.

Dei locali al Piano Secondo: prospetto su Via Mazza, proprietà di terzi, prospetto su corte comune, proprietà di terzi.

Note: Variazione del 04/08/2020 - Pratica n. CO0056317 Bonifica Identificativo Catastale (n. 23776.1/2020). L'identificativo catastale di "particella nn. 1408 sub. 702 - 1512 sub. 702 graffiati del foglio 7" soppresso, ha originato l'attuale identificativo di "particella nn. 1408 sub. 702 - 1512 sub. 702 - 3645 sub. 701 graffiati del foglio 7".

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

Variazione del 15/10/2014 - Pratica n. CO0135408 Bonifica Identificativo Catastale (n. 43131.1/2014).

Variazione del 14/05/2002 - Pratica n. 00095485 Rettifica Classamento Proposto (n. 4145.1/2002).

Diversa distribuzione degli spazi interni del 14/05/2002 - Pratica n. 95485 (n. 4000.1/2002).

Variazione nel classamento del 05/12/2001 - Pratica n. 308818 (n. 8007.1/2001).

Frazionamento e fusione del 19/01/1998 (n. C00241.1/1998).

Guanzate è un comune posto ad un'altitudine di m 342 s.l.m., composto da circa 5.700 abitanti. I cortili storici costituiscono il segno architettonico urbano del centro di Guanzate, che è posto in cima a una collina; le cascine invece, costituiscono l'architettura contadina del paese e sono situate in zone periferiche rispetto al centro e vicino alle coltivazioni. Tra queste la più famosa è la Cascina Cinq Fò, da cui ha preso il nome il complesso residenziale esclusivo detto "I Cinq Fò".

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento che si sviluppa su due piani, esattamente il piano primo dedicato alla zona giorno con i locali tinello, soggiorno, cucina e bagno e il piano secondo in cui è posta la zona notte con due camere e il bagno, il tutto collegato da scala interna; nel solaio del disimpegno della zona notte vi è alloggiata una botola da cui, previa apposizione di una scala, si può accedere ad un sottotetto.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un cortile e si affaccia da un lato sulla Via Mazza, dall'altro sulla corte comune. L'accesso può avvenire sia dall'androne posto in Via Mazza 9 (corte identificata con il nome di "Court di Menocul"), sia dall'androne posto in Via Mazza 7 (corte identificata con il nome di "Court di Muntagnee), anche se ufficialmente, vista la distribuzione dei locali interni dell'alloggio, l'ingresso effettivo è considerato quello contraddistinto con il civico 9. La porzione di ballatoio del piano primo con ingresso dal civico 7 infatti, ha perso la sua funzione di smistamento alle varie unità immobiliari e, di fatto, è diventato balcone "privato" ad uso esclusivo dei singoli alloggi che su di esso si prospettano.

La scala che consente di salire al piano primo, dove si trova ufficialmente la porta di accesso al bene, è comune ad altre proprietà così come lo è il ballatoio su cui è posizionata.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, nel complesso abbastanza tranquilla, è posta nel centro storico, non molto distante dalla chiesa parrocchiale e dai principali servizi offerti dal paese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti, è possibile usufruire del parcheggio della chiesa in Via San Cristoforo.

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCA DONA'
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (3), ferrovia (4,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., contro *******, a firma di Dott. Antonio Cimmino in data 07/02/2013 ai nn. 103922/16354 iscritto a Como in data 11/03/2013 ai nn. 6130/824
importo ipoteca: Euro 165.000,00
importo capitale: Euro 110.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 13/09/2025 ai nn. 4630 trascritto a Como in data 24/11/2025 ai nn. 35255/25718
- 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: Le altezze di soggiorno e tinello al piano primo, così come di tutti i locali al piano secondo riportate sulla planimetria catastale non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi.

Si segnala inoltre che: il locale cucina al piano primo è stato adibito, di fatto, a zona ingresso con posizionamento di pareti in cartongesso per la creazione di locali ripostiglio/guardaroba;

il locale soggiorno è adibito a cucina/pranzo;

la porta d'ingresso di una camera e del bagno sono poste, la prima allineata alla parete su cui si appoggia la scala di collegamento tra i due piani, la seconda posta direttamente di fronte alla rampa di scala di collegamento.

regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria. Si evidenzia che dall'accesso agli atti richiesto ed effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Guanzate, nulla è emerso circa i provvedimenti autorizzativi indicati nell'atto notarile di acquisto del bene (atto del 07/02/2013 n. 103921/16353, trascritto a Como il 11/03/2013 ai nn. 6129/4446). E' stata ritrovata una pratica di Concessione Edilizia, esattamente la n. 96/007 del 22/02/1996 Prot. n. 1874, integrata il 04/04/1996 Prot. n. 3607 a nome di ***** avente per oggetto "Cambio di destinazione P.T. ed opere interne P. 1° e 2°", ma in data 04/05/96 con prot. n. 4482 è stato dato il diniego della concessione per l'esecuzione dei lavori richiesti.

Si sottolinea pertanto che nell'impossibilità di reperire titoli autorizzativi che avrebbero permesso di accertare la conformità dello stato dei luoghi, è stato utilizzato e confrontato con l'esistente l'unico documento ufficiale a disposizione, ovvero la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) in data 14/05/2002 Prot. 000095485.

Il titolo abilitativo indicato, che dovrà comunque essere presentato per sanare le lievi irregolarità del piano secondo, è considerato anche per il piano primo qualora si decidesse di mantenere lo stato dei luoghi.

Nel caso invece si volesse riportare la situazione conforme alla scheda catastale, si dovranno prevedere in aggiunta i costi relativi alla demolizione e smaltimento dei pannelli in cartongesso.

In ogni caso si consiglia di richiedere preventivamente un parere al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune per risolvere le problematiche riscontrate, poichè i costi riportati sono indicativi della situazione riscontrata al momento del sopralluogo, ma potrebbero essere riconsiderati in base alle indicazioni/suggerimenti forniti dal tecnico comunale.

totale comprensivo di oneri comunali e onorario del tecnico incaricato: €1.700,00

Oneri totali: €1.700,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le altezze di soggiorno e tinello al piano primo, così come di tutti i locali al piano secondo riportate sulla planimetria catastale non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi.

Si segnala inoltre che: il locale cucina al piano primo è stato adibito, di fatto, a zona ingresso con posizionamento di pareti in cartongesso per la creazione di locali ripostiglio/guardaroba;

il locale soggiorno è adibito a cucina/pranzo;

la porta d'ingresso di una camera e del bagno sono poste, la prima allineata alla parete su cui si appoggia la scala di collegamento tra i due piani, la seconda posta direttamente di fronte alla rampa di scala di collegamento.

regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale

totale comprensivo di oneri catastali e onorario del tecnico incaricato: €800,00

Oneri totali: €800,00

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 07/02/2013 ad oggi
in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Antonio Cimmino in data 07/02/2013 ai
nn. 103921/16353 trascritto a Como in data 11/03/2013 ai nn. 6129/4446 La vendita
comprende accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive della
porzione immobiliare venduta, nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti
comuni, compresa la corte comune alla particella 1512, dello stabile di cui essa è parte
quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza.

6.2 Precedenti proprietari:

***** proprietario dal 30/07/2002 al 07/02/2013
in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Carmelo Varrica in data 30/07/2002 ai
nn. 50115 trascritto a Como in data 05/08/2002 ai nn. 21467/14300
***** proprietario dal
14/06/1999 al 30/07/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Carmelo
Varrica in data 14/06/1999 ai nn. 46470

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guanzate (Como) Via Mazza 7.
Composto da al Piano Primo, soggiorno, tinello, cucina, bagno, balcone, collegato
al Piano Secondo da scala interna, quest'ultimo composto da due camere, bagno, balcone posto al
piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **117,65**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****
foglio 7 mappale 1408 subalterno 702, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale mq 105.
Totale escluse aree scoperte mq 102, composto da vani vani 6, posto al piano 1-2, - rendita: Euro
433,82.

Coerenze: dei locali al Piano Primo, prospetto su Via Mazza, proprietà di terzi, prospetto su corte
comune, terrazzo comune.

Dei locali al Piano Secondo: prospetto su Via Mazza, proprietà di terzi, prospetto su corte comune,
proprietà di terzi.

Note: Variazione del 04/08/2020 - Pratica n. CO0056317 Bonifica Identificativo Catastale (n.
23776.1/2020). L'identificativo catastale di "particella nn. 1408 sub. 702 - 1512 sub. 702 graffiati
del foglio 7" soppresso, ha originato l'attuale identificativo di "particella nn. 1408 sub. 702 - 1512
sub. 702 - 3645 sub. 701 graffiati del foglio 7".

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

Variazione del 15/10/2014 - Pratica n. CO0135408 Bonifica Identificativo Catastale (n.
43131.1/2014).

Variazione del 14/05/2002 - Pratica n. 00095485 Rettifica Classamento Proposto (n. 4145.1/2002).

Diversa distribuzione degli spazi interni del 14/05/2002 - Pratica n. 95485 (n. 4000.1/2002).

Variazione nel classamento del 05/12/2001 - Pratica n. 308818 (n. 8007.1/2001).

Frazionamento e fusione del 19/01/1998 (n. C00241.1/1998).

Guanzate è un comune posto ad un'altitudine di m 342 s.l.m., composto da circa 5.700 abitanti. I
cortili storici costituiscono il segno architettonico urbano del centro di Guanzate, che è posto in
cima a una collina; le cascine invece, costituiscono l'architettura contadina del paese e sono situate
in zone periferiche rispetto al centro e vicino alle coltivazioni. Tra queste la più famosa è la
Cascina Cinq Fò, da cui ha preso il nome il complesso residenziale esclusivo detto "I Cinq Fò".

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento che si sviluppa su
due piani, esattamente il piano primo dedicato alla zona giorno con i locali tinello, soggiorno,
cucina e bagno e il piano secondo in cui è posta la zona notte con due camere e il bagno, il tutto
collegato da scala interna; nel solaio del disimpegno della zona notte vi è alloggiata una botola da
cui, previa apposizione di una scala, si può accedere ad un sottotetto.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un cortile e si affaccia da un lato sulla Via Mazza,
dall'altro sulla corte comune. L'accesso può avvenire sia dall'androne posto in Via Mazza 9 (corte
identificata con il nome di "Court di Menocul"), sia dall'androne posto in Via Mazza 7 (corte
identificata con il nome di "Court di Muntagnee), anche se ufficialmente, vista la distribuzione dei
locali interni dell'alloggio, l'ingresso effettivo è considerato quello contraddistinto con il civico 9.
La porzione di ballatoio del piano primo con ingresso dal civico 7 infatti, ha perso la sua funzione
di smistamento alle varie unità immobiliari e, di fatto, è diventato balcone "privato" ad uso
esclusivo dei singoli alloggi che su di esso si prospettano.

La scala che consente di salire al piano primo, dove si trova ufficialmente la porta di accesso al
bene, è comune ad altre proprietà così come lo è il ballatoio su cui è posizionata.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, nel complesso abbastanza tranquilla, è posta nel centro
storico, non molto distante dalla chiesa parrocchiale e dai principali servizi offerti dal paese.

L'edificio è stato costruito nel ante 1 settembre '67, ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile tra m 2,80 e m 2,66.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera del C.C. n. 19 del 11/06/2014,
pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 06/08/2014 l'immobile è identificato nella zona NAF - Centri e
nuclei di antica formazione

Norme tecniche ed indici: vedi stralcio NTA allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo, soggiorno	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Piano Primo, tinello	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Piano Primo, cucina	Sup. reale netta	10,30	1,00	10,30
Piano Primo, bagno	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCA DONA'
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Piano Primo, balcone	Sup. reale netta	3,65	1,00	3,65
Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Piano Secondo, bagno	Sup. reale netta	5,20	1,00	5,20
Piano Secondo, balcone	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Piano Primo, soggiorno, tinello, cucina, bagno	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	3,65	1,00	3,65
Piano Secondo, due camere, bagno	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Piano Secondo, disimpegno e vano scala	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
	Sup. reale lorda	117,65		117,65
	Sup. reale netta	92,25		92,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna.
Balconi: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tensione: 220V.

Termico: alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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 Guanzate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTA' DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCA DONA'
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La presente stima è stata effettuata a corpo e non a misura. Si intende incluso nel valore complessivo anche le proporzionali quote di proprietà degli enti, parti e spazi comuni del fabbricato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo, soggiorno	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, tinello	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, cucina	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, bagno	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, balcone	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, bagno	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, balcone	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, soggiorno, tinello, cucina, bagno	70,00	€1.150,00	€80.500,00
Piano Primo, balcone	3,65	€300,00	€1.095,00
Piano Secondo, due camere, bagno	39,00	€1.150,00	€44.850,00
Piano Secondo, balcone	5,00	€300,00	€1.500,00
Piano Secondo, disimpegno e vano scala	0,00	€0,00	€0,00
	117,65		€127.945,00

- Valore corpo:	€127.945,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€127.945,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€127.945,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	117,65	€127.945,00	€127.945,00

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:

€19.191,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€2.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€108.753,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€106.253,25



Relazione lotto 001 creata in data 18/02/2026
Codice documento: E038-25-000229-001

il perito
Arch. patrizia cimignolo

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FRANCESCA DONA'
Perito: Arch. patrizia cimignolo

