

TESTO PERIZIA PRIVACY
AGGIORNATO IL 22/04/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dottor LUCIANO PIETRO ALIQUO'.

Custode Giudiziario: Avvocato Chiara F. Della Berta.

Ausiliario Visurista: Dottor Angelo Piazzoli.

Procedura promossa da: ORGANA S.P.V. S.r.l..

Debitori: ... dato oscurato ... (contumaci).

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

- Premesse: l'illustrissimo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Como

Dottor Luciano Pietro Aliquò, che con provvedimento del 3/07/2025

nominava quale Esperto Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, il

sottoscritto Geometra Giovanni Crespi con studio a Lambrugo in via

Giuseppe Mazzini n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati

della Provincia di Como al n. 1506 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del

Giudice del Tribunale di Como al n. 240, che il 4/07/2025 depositava

telematicamente l'accettazione dell'incarico e relativo giuramento.

In data 8 luglio 2025 unitamente al Custode Giudiziario Avvocato Chiara F.

Della Berta, avveniva l'inizio delle attività peritali col sopralluogo presso gli

immobili staggiati e siti ad Albavilla (CO) in via Per Saruggia n. 92, dal quale

emergeva la disponibilità del compendio staggiato in favore dei debitori

esecutati e successivamente tramite email lo scrivente riceveva la Relazione

dell'Ausiliario Visurista Dottor Angelo Piazzoli.

Dopo aver eseguito gli accertamenti del caso, lo scrivente si pregia di

relazionare quanto segue:

LOTTO UNICO

In comune di Albavilla (CO 22031) in via Saruggia n. 92, **piena proprietà**
del compendio immobiliare composto da:

- **Corpo A**) abitazione di tipo civile disposta su due livelli, piano terra e primo insistente in un fabbricato residenziale (di impianto antecedente al 1757) che consta di quattro piani fuori terra, posto in un nucleo di antica formazione di origine rurale, in zona residenziale, periferica, con traffico locale, con scarsa dotazione di parcheggi all'interno dell'area cortilizia, la parte scoperta del mappale 573 di proprietà comune condominiale, sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso al fabbricato si ha dalla via Saruggia e poi attraverso l'area cortilizia per giungere ad un porticato coperto sempre di proprietà comune condominiale.

Il fabbricato di tipologia tradizionale edificata in opera, ha copertura a tetto, con manto di tegole di laterizio, struttura portante in muratura ordinaria intonacata al civile, con solai in laterocemento, lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è normale.

L'abitazione consta al piano terra di ampio locale soggiorno, pranzo e cucina, vi è pure un ripostiglio sottoscala, mediante scala interna allo stato rustico (è priva di rivestimento) si accede al piano primo (accessibile anche da scala esterna condominiale) che consta di disimpegno, due camere ed un bagno, una delle due camere, quella matrimoniale è dotata di finestra che prospetta sull'area scoperta di cui al corpo - **B**).

Gli infissi interni sono in legno e doppi vetri, quelli esterni sono costituiti da

persiane in legno verniciato, a doppia anta con alette cantinelle.

Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in monocottura, in piastrelle di ceramica nel bagno che ne è pure rivestito alle pareti per un'altezza circa di m. 1,50.

La cucina è arredata ed attrezzata con mobile ad angolo, il bagno è completo di lavabo, w.c., bidet e box doccia; in dotazione vi è l'attacco della lavatrice.

Il riscaldamento è autonomo ed avviene tramite caldaia murale a gas che serve per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento è diffuso negli ambienti mediante termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, anche se alcune parti risultano ancora allo stato rustico.

Identificazione catastale:

Il fabbricato risulta insistente sul sedime di terreno contraddistinto nelle mappe del Catasto Terreni del Comune di Albavilla (A143A) al foglio effettivo 12 (logico 9) con la particella 573, ente urbano di mq. 1480.

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Albavilla (A143) alla Sezione Urbana di Vill'Albese al foglio 12 alla particella 573 subalterno 5 Via Saruggia n. 90 Piano T-1 Categoria A/3 classe 2 vani 4,5
Superficie catastale Totale: mq. 111,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 111,00 Rendita catastale euro 278,89.

Si evidenzia:

- Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in

data 29/05/2008 – Pratica n. CO0130913 in variazione dell'unità immobiliare

già censita con la particella n. 573 sub 5 a sua volta derivata da denuncia di

NC presentata all'UTE di Como il 16/03/1977 al n. 16 di protocollo

planimetria n. 16/2

- Variazione del 27/03/2013 Pratica CO0049279 in atti dal 27/03/2013

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13211.1/2013).

Ditta catastale:

- ... dato oscurato ... proprietà per un mezzo in regime di comunione dei
beni.

- ... dato oscurato ... proprietà per un mezzo in regime di comunione dei
beni.

- **Corpo B)** piccolo appezzamento di terreno contiguo all'unità abitativa da
cui si ha l'accesso, e che ne costituisce pertinenza, trattasi di un'area verde a
giardino ed orto che risulta contraddistinta nelle mappe del Catasto Terreni
del Comune di Albavilla (A143A) Sezione di Vill'Albese, foglio effettivo 12
(logico 9) con la particella 3766 (ex 571/g) Seminativo Arborato classe 4[^]
mq. 145 R.D. euro 0,37 R.A. euro 0,30.

Ditta catastale:

- ... dato oscurato ... proprietà per un mezzo in regime di comunione dei
beni.

- ... dato oscurato ... proprietà per un mezzo in regime di comunione dei
beni.

Coerenze: presi in un sol corpo di due A+B, a livello di piano terra in
contorno da nord con riferimento alle mappe di Catasto Terreni, mappale

3723, altra porzione immobiliare del mappale 573 di proprietà di terzi, quindi ad est altra porzione immobiliare del mappale 573 di proprietà di terzi, a sud dapprima il portico comune dal quale si ha l'accesso, quindi altro porzione immobiliare del mappale 573 di proprietà di terzi, il mappale 3765 ed infine il mappale 1966.

- Provenienza e cronistoria ventennale:

- 1 - Provenienza dei due corpi:

- per acquisto da ... dato oscurato ... come da atto del 25/09/2008 Notaio Dottor Gianfranco Manfredi n. 15564/11292 rep., trascritto a Como in data 10/10/2008 ai numeri 31186/19848.

Dal suddetto atto si evince che all'unità immobiliare oggetto della presente procedura: *"... compete la quota di comproprietà in ragione di millesimi 260 (duecentosessanta) nelle parti, enti e spazi comuni dell'intero fabbricato e di tutto quanto altro è destinato all'uso ed al godimento comune.*

L'edificio, del quale glie enti in oggetto fanno parte, è soggetto alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile."

Inoltre sempre da detto atto si evince che: *"Gli acquirenti dichiarano di essere edotti dei patti portati dal titolo di provenienza di cui in seguito e dai titoli anteriori dallo stesso richiamati, patti tutti che sono da aversi qui integralmente trascritti, ogni eccezione rimossa, ed in particolare dichiarano di essere a conoscenza che la benda di terreno della costante larghezza di metri lineari 2 (due) corrente lungo gli interi lati di ovest delle adiacenti aree ai mappali 3766 (tremilasettecentosessantasei), qui compravenduta,*

unitamente alle bende di terreno di uguale larghezza correnti lungo gli interi lati di ovest delle adiacenti aree ai mappali 3723 (tremilasettecentoventitre), 3765 (tremilasettecentosessantacinque) et 571 (cinquecentosettantuno), costituiscono la sede della strada privata dalla quale praticano l'accesso i proprietari delle unità immobiliari dalla stessa servite. Conseguente la suddetta benda di terreno è gravata dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio come rilevasi dall'atto autentificato dal dr. Gian Piero Rossi, notaio in Erba, il 5 febbraio 1976 Rep. 5628, registrato ad Erba il 18 febbraio 1976 al n. 572 vol. 6 e trascritto a Como il 20 febbraio 1976 ai n. 1747/1543.".

- 2 - Cronistoria ventennale:

- da ... dato oscurato ... atto del 15/04/1977 Notaio Gian Piero Rossi n. 6348/2236 rep., trascritto a Como in data 5/05/1977 ai numeri 5212/3897.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

- **Iscrizione n. 31187/6571 del 10/10/2008** - Ipoteca Volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per euro 180.000,00 a favore di ... dato oscurato ... con sede in Firenze.

- **Trascrizione del 19/05/2025 numeri 14289/10510** – Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 10/04/2025 cronologico n. 2036, trascritto a favore di ... dato oscurato ... con sede in Conegliano.

- ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non cancellabili:

servitù di passo pedonale e carraio gravante una parte del terreno censito con

particella 3766, servitù costituita con l'atto in data 5/02/1976 n. 5628 di repertorio in autentica Dottor Gian Piero Rossi, trascritto a Como in data 20/02/1976 ai numeri 1747/1543.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **Pratiche edilizie:** il fabbricato residenziale dalle soglie storiche (PGT) risulta di impianto antecedente al 1757 e dall'accesso agli atti presso il Comune di Albavilla è emerso che in assenza della prescritta concessione edilizia, i danti causa dei debitori eseguiti hanno realizzato le opere interne per le quali il Comune di Albavilla ha rilasciato in data 9 maggio 2008 il permesso di costruire in sanatoria pratica n. 16/2008 – protocollo n. 2038.

- **Situazione urbanistica:** nel vigente strumento urbanistico, P.G.T. il complesso di antica origine dove insiste il fabbricato nel quale si trova l'unità abitativa oggetto della procedura, e la contigua area pertinenziale sono classificati in Ambito ARS – Ambiti residenziali saturi.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

- **Conformità edilizia:** conforme.
- **Conformità urbanistica:** conforme.
- **Conformità catastale:** conforme.
- **Corrispondenza dati catastali/atto:** conforme.
- **Conformità tecnica impiantistica:** conforme.

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: nella media;

esposizione: nella media;

luminosità: nella media;

panoramicità: nella media;

impianti tecnici: nella media;

stato di manutenzione generale: nella media;

servizi: nella media;

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO e procedimento di stima all'attualità:

Sono stati presi a riferimento i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Como dal quale si evince per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale una forbice di valori di mercato €/mq. di euro 800-1100 in quanto dalle ricerche svolte non è stato possibile individuare un aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato e quindi non è stato possibile individuare **il livello del prezzo di mercato** descritto come livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

Pertanto lo scrivente oltre che ai valori di mercato di cui sopra si è rapportato alla pubblicazione DEI - PREZZI - TIPOLOGIE EDILIZIE ed ha determinato il seguente valore:

- Superficie catastale Totale: mq. 111,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 111,00 e quindi mq. 111,00 x euro 950,00= **euro 105.450,00** detto valore è da intendersi comprensivo di quello afferente la proporzionale quota di proprietà in ragione di **millesimi 260**.

Relativamente all'area scoperta pertinenziale lo scrivente ha attribuito un valore unitario di euro 40,00/mq. x mq. 145 da cui è derivato il valore di **euro 5.800,00.**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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 nel compendio immobiliare;

- 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 al mercato locale ove è ubicato o collocato il compendio immobiliare e la categoria del compendio immobiliare da valutare.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

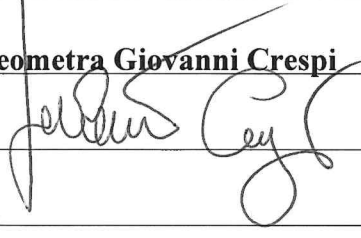
Valore di mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova: euro 105.450,00+5.800,00= **euro 111.250,00.**

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova: euro 111.250,00 - (15% di euro 16.687,50)= **euro 94.562,50.**

Tanto in evasione all'incarico affidato,

Il Consulente Tecnico del Giudice

Geometra Giovanni Crespi



Lambrugo, il 5/03/2026.

Allegati:

- A) estratto mappa e visure catastali;
- B) Relazione Ausiliario Visurista;
- C) fotografie;
- D) Estratti pratica edilizia n. 16/2008 – protocollo n. 2038 del 9 maggio 2008;
- E) Estratto azzonamento PGT dal Piano delle Regole;
- F) Estratto PGT Soglie Storiche;
- G) Estratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

