



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **193/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DATO OSCURATO

DEBITORE:
DATO OSCURATO
DATO OSCURATO

GIUDICE:
Dott.ssa Sonia PISANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA **LOTTO 1**

Tecnico Incaricato:
geom. PAOLA PIAZZA
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Como al n. 2291
Iscritto all'Albo del Tribunale di Como al n. 1592
c.f. PZZ PLA 72B68 G337R - P.IVA 02366470132

con studio in Fino Mornasco
email: geom.piazza Paola@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO (CO)
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2025
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. IMMOBILE** a CADORAGO (CO) in via Vittoria civ. 26, dei signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** pignorata per la Piena Proprietà di ½ ciascuno, avente superficie commerciale di circa 72,32 mq.

L'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso residenziale per abitazioni e locali accessori di non recente costruzione, è articolato in tre corpi di fabbrica distinti ed autonomamente individuabili.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale posto al Piano Primo (secondo fuori terra), è così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere.

All'unità immobiliare in oggetto è annessa la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli articoli 1117 codice civile, sull'area di sedime, l'appezzamento di terreno di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

Oltre, alle pattuizioni contenuti negli atti di provenienza rispettivamente del 12 dicembre 1963 nn. 27923/8049 di repertorio notaio dott. Luigi STELLA di Como, del 20 febbraio 1972, nn. 42742/11262 di repertorio del medesimo notaio e del 27 febbraio 1992 nn. 43183/16117 di repertorio del notaio dott. Achille CORNELIO di Como.

Identificazione Catastale:

Sez. CAD - foglio 4 - **particella 1056, sub. 17** - cat. A/3 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale 75 mq. - Rendita € 267,27 - via Vittoria n. 26 - Piano: 1

Coerenze, come da titolo di compravendita, in senso orario:

a nord ed est con prospetto su via Vittoria;

a sud con residui beni di cui alla particella 1056 C.F. e porticato di accesso;

ad ovest con porticato di accesso e residui beni di cui alla particella 1056 C.F.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva	72,32 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.725,00
Data della valutazione	24/02/2026

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato nei giorni 15 gennaio 2026, coordinato e svolto alla presenza del custode Dott.ssa Laura Edvige BORDOLI, l'immobile risulta occupato da soggetti terzi che si dichiarano affittuari.

Da verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, per il suddetto immobile non risulta registrato alcun contratto di locazione o di comodato d'uso gratuito in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.
Ispezione ipo-catastale ventennale del 30/01/2026 redatta dallo studio EMMEMME srl nominato quale ausiliare visurista nel decreto del 14/12/2025, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente (**doc. n. 4**).

Repertori aggiornati al 22/01/2026.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ---*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione nn. 10330/2284 del 03/04/2008

Ipoteca volontaria a favore della ***DATO OSCURATO*** con sede in ***DATO OSCURATO***.
Concessione a garanzia di mutuo - atto notarile a firma del Dott. Francesco RUTA - Notaio in Cantù (CO) - in data 27/03/2008 ai n. 280562/19437 di repertorio e a carico di ***DATO OSCURATO*** (nato il ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (nata il ***DATO OSCURATO*** per € 236.000,00 di cui € 118.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo. Durata: 30 anni
Gravante sui beni di cui alla premessa.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione nn. 27627/20084 del 19/09/2025

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Como in data 28/08/2025 n. 4389 di repertorio a favore di ***DATO OSCURATO*** e a carico di ***DATO OSCURATO*** (nato il ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (nata il ***DATO OSCURATO***).
Gravante sui beni di cui alla premessa.

4.2.3 *Altre trascrizioni: ---*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: ---*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non fornite

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

non fornite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non fornite

Millesimi di proprietà condominiale:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione ipo-catastale ventennale del 30/01/2026 redatta dallo Studio EMMEMME srl, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente (**doc. n. 4**), risulta:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

- A. I signori ***DATO OSCURATO*** (nato in ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (nata in ***DATO OSCURATO***), risultano titolari, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati alla Sez. CAD - foglio 9 (reale) - particella 1056, sub. 17, sita nel Comune di Cadorago alla via Vittoria civ. 26; in forza di Atto di Compravendita stipulato con i signori ***DATO OSCURATO*** (nato a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (nata a ***DATO OSCURATO***), a rogito del notaio dott. Francesco RUTA di Cantù in data 27/03/2008 ai nn. 280561/19436 di repertorio.

Trascritto a Como il 03/04/2008 ai nn. 10329/6369 di repertorio.

AVVERTENZA: si precisa che dalla consultazione del titolo risultano delle pattuizioni nelle quali si legge:
"Con l'osservanza delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute e riportate (quadro sinottico ventennale):

- nel titolo di provenienza innanzi citato, laddove precipuamente recita: "...Quanto in contratto è trasferito ... con i patti contenuti negli atti 12 dicembre 1963 nn. 27923/8049 di repertorio notaio Luigi STELLA di Como, e 20 febbraio 1972, nn. 42742/11262 di repertorio del medesimo notaio .."

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per € 100.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC. n. 9432/2051 del 03/05/2001 risulta successivamente totalmente cancellata ai sensi D.L. 07/2007 con comunicazione n. 1649 eseguita in data 29/04/2008.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita in data 02/05/2001 ai nn. 16117/1210 di repertorio a rogito dott. Roberto ZAFFARONI, notaio in Como; la signora ***DATO OSCURATO*** (nata il ***DATO OSCURATO***) ha venduto ai signori ***DATO OSCURATO*** (nato a ***DATO OSCURATO***) e ***DATO OSCURATO*** (nata a ***DATO OSCURATO***)).

Trascritto a Como in data 03/05/2001 ai nn. 9431/6927 di repertorio.

Immobile sito in Cadorago sez. Cadorago in via Vittoria civ. 26 e precisamente: appartamento al piano primo composto da due camere, cucina, soggiorno, corridoio e bagno; il tutto individuato al Catasto Fabbricati al fg. 4 (reale) scheda n. 163 del 1983.

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere effettuata per L. 100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla presa visione della documentazione edilizia depositata presso il Comune di Cadorago ricevuta con posta elettronica certificata dal Tecnico Comunale il 19/02/2026, emerge che l'immobile fa parte di un complesso residenziale.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 48/1972: Licenza Edilizia del 24/05/1972, a nome dall'allora proprietario ed avente come oggetto "sistemazione fabbricato esistente".

Autorizzazione di Abitabilità del 24/02/1977

COMUNICAZIONE art. 26 Legge n. 47/1985 del 12/06/2001 al n. 6656 di protocollo avente come oggetto "opere interne".

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, l'immobile oggetto di stima ricade in zona:

NAF - centri e nuclei di antica formazione con grado di intervento di livello

GL3 - ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell'edificio.

Destinazione d'uso principale: residenziale

Per completezza, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole del PGT vigente, cui integralmente si rimanda per la disciplina urbanistica e per i relativi indici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici allegati alle P.E. depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si segnalano le seguenti difformità:

- chiusura della zona porticata d'ingresso, per la quale non risulta reperibile alcun titolo abilitativo.

La difformità riscontrata non potrà essere mantenuta nello stato attuale e dovrà essere oggetto di sanatoria, con contestuale ripristino dello stato dei luoghi originario.

Tali interventi possono essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria, da predisporre e approvare dagli uffici competenti, al fine di garantire la piena conformità urbanistico-edilizia. Il costo stimato per la regolarizzazione e per l'esecuzione dei lavori necessari è di circa € 2.500,00, comprensivo delle opere edilizie e degli onorari professionali, al netto di IVA, tributi, sanzioni comunali, collaudi, certificazioni impiantistiche e quanto non espressamente indicato, i quali dovranno essere valutati e corrisposti separatamente.

I tempi necessari per la regolarizzazione e il ripristino sono stimati in circa 6 (sei) mesi, fatti salvi i tempi istruttori degli uffici preposti.

- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** nessuna
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna
- 8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna

BENE NEL COMUNE DI CADORAGO - VIA VITTORIA CIV. 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A. IMMOBILE a CADORAGO (CO) in via Vittoria civ. 26, dei signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** pignorata per la Piena Proprietà di ½ ciascuno, avente superficie commerciale di circa 72,32 mq.

L'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso residenziale per abitazioni e locali accessori di non recente costruzione, è articolato in tre corpi di fabbrica distinti ed autonomamente individuabili.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale posto al Piano Primo (secondo fuori terra), è così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere.

All'unità immobiliare in oggetto è annessa la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli articoli 1117 codice civile, sull'area di sedime, l'appezzamento di terreno di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

Oltre, alle pattuizioni contenuti negli atti di provenienza rispettivamente del 12 dicembre 1963 nn. 27923/8049 di repertorio notaio dott. Luigi STELLA di Como, del 20 febbraio 1972, nn. 42742/11262 di repertorio del medesimo notaio e del 27 febbraio 1992 nn. 43183/16117 di repertorio del notaio dott. Achille CORNELIO di Como.

Identificazione Catastale:

Sez. CAD - foglio 4 - **particella 1056, sub. 17** - cat. A/3 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale 75 mq. - Rendita € 267,27 - via Vittoria n. 26 - Piano: 1

Coerenze, come da titolo di compravendita, in senso orario:

a nord ed est con prospetto su via Vittoria;

a sud con residui beni di cui alla particella 1056 C.F. e porticato di accesso;

ad ovest con porticato di accesso e residui beni di cui alla particella 1056 C.F.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene si trova ubicato nel Comune di CADORAGO. La zona limitrofa è anch'essa residenziale dotata di servizi pubblici, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI:

Scuola per l'Infanzia

ottimo 

Scuola Primaria

ottimo 

Scuola Medie Inferiore

ottimo 

Municipio

eccellente 

Farmacia

eccellente 

Poste Italiane

eccellente 

Negozi al dettaglio

eccellente 

COLLEGAMENTI:

fermata bus ASF

ottimo 

ferrovia Trenord - linea Como/Milano

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di Piano

nella media 

Esposizione

al di sotto della media 

Luminosità

al di sotto della media 

Panoramicità

al di sotto della media 

Stato di manutenzione generale

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito di sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 15/01/2026 si evidenzia quanto segue.

- A. IMMOBILE** a CADORAGO (CO) in via Vittoria civ. 26, dei signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** pignorata per la Piena Proprietà di ½ ciascuno, avente superficie commerciale di circa 72,32 mq.

L'immobile si trova in posizione strategica, nel centro storico del comune a pochi passi dalle principali vie di comunicazioni e da tutti i servizi di prima necessità.

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, posta al Piano Primo (secondo fuori terra), è così composta: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso residenziale comprendente abitazioni e locali accessori di non recente costruzione, articolato in tre corpi di fabbrica distinti ed autonomamente individuabili.

L'accesso all'unità avviene da androne prospiciente via Vittoria, che immette in cortile comune; da quest'ultimo si accede al vano scala comune e, tramite zona porticata, alla porta d'ingresso dell'appartamento.

All'unità immobiliare in oggetto è annessa la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli articoli 1117 codice civile, sull'area di sedime, l'appezzamento di terreno di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

Oltre, alle pattuizioni contenuti negli atti di provenienza rispettivamente del 12 dicembre 1963 nn. 27923/8049 di repertorio notaio dott. Luigi STELLA di Como, del 20 febbraio 1972, nn. 42742/11262 di repertorio del medesimo notaio e del 27 febbraio 1992 nn. 43183//16117 di repertorio del notaio dott. Achille CORNELIO di Como.

La tipologia edilizia dell'immobile rispecchia quella di vecchie corti dei centri storici, caratterizzata da un impianto costruttivo tradizionale, di normale diffusione nella zona. L'unità immobiliare ha subito interventi parziali di riqualificazione successivamente alla costruzione; lo stato di conservazione generale risulta scarso, come evidenziano alcune caratteristiche costruttive ormai superate rispetto agli standard attuali.

DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

murature e pareti interne:

in muratura internamente finite e tinteggiate con presenza di umidità diffusa

scarso 

pavimentazione interna e zoccolino: ceramica

al di sotto della media 

rivestimento interno: ceramica nel bagno

al di sotto della media 

porte interne: legno tamburate

nella media 

infissi esterni:

mediocre 

impianto elettrico: conformità da verificare

impianto idrico: conformità da verificare

impianto riscaldamento: conformità da verificare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

Destinazione	consistenza		indice		commerciale
A. Locali al Piano Primo	72,32	x	100%	=	72,32
TOTALE	72,32				72,32

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Nella determinazione del valore attuale del compendio, si è tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza (superficie commerciale complessiva ottenuta moltiplicato la superficie al lordo delle murature perimetrali e dei tavoli interni, per i coefficienti riferiti alla destinazione), della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica degli immobili e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati.

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo € **81.000,00**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **81.000,00**

Valore di mercato (calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **81.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata eseguita considerando l'ubicazione, l'orientamento, la vetustà, la tipologia edilizia, la consistenza (superficie commerciale complessiva ottenuta moltiplicato la superficie al lordo delle murature perimetrali e dei tavoli interni, per i coefficienti riferiti alla destinazione), le finiture interne ed esterne; nonché la dotazione e la condizione degli impianti, lo stato di conservazione e la manutenzione generale.

L'immobile è stimato a corpo e non a misura, sulla base di fonti dirette e indirette, delle prescrizioni, dei vincoli esistenti, delle opere mancanti e delle difformità riscontrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio Tecnico Erariale di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del Comune di CADORAGO, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato Immobiliare Pubblicazione "Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia" del 2025, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo semestre 2025.

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 di 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	Negozio	72,32		81.000,00	81.000,00
				€ 81.000,00	€ 81.000,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):				€ 2.500,00
	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				€ 78.500,00
	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 difformità e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.				€ 11.775,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente				€ 0,00
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:				€ 0,00
	Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: data 24/02/2026				€ 66.725,00

Il tecnico incaricato
Paola PIAZZA

ALLEGATI:

- 1 Documentazione Fotografica
- 2 Documentazione Catastale
- 3 Estratto Mappa
- 4 Relazione ipo-catastale ventennale completa di allegati - Studio Emmemme