
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

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

N. Gen. Rep. **000152/25**

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Custode Giudiziario Avv. FABRIZIO LEPORE

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 Bregnano (Como) Via Roberto Rampoldi n. 42
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Bregnano (Como) Via Roberto Rampoldi n. 42.
Composto da al Piano Primo Sottostrada cantina, lavanderia, vano scala, cavedio.
Al Piano Terra monolocale "openspace", bagno, disimpegno, vano scala, portico, area verde esterna.
Al Piano Primo tre locali sottotetto, disimpegno, vano scala. posto al piano S1, T, 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **419,47**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a
***** foglio 12 mappale 6241 subalterno 722,
categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale 119 mq. Totale escluse aree scoperte
119 mq, composto da vani vani 6, posto al piano S1, T, 1, - rendita: Euro 557,77.

Coerenze: dei locali al piano primo sottostrada, mappale 6241 sub. 710, mappale 6241
sub. 717, mappale 6241 sub. 701, terrapieno.

Dei locali al piano terra, mappale 6241 sub. 701, Via R. Rampoldi, mappale 6241 sub.
720, mappale 6241 sub. 717.

Dei locali al piano primo, prospetto su giardino di proprietà su tre lati, mappale 6241 sub.
717.

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

- Variazione nel classamento del 08/02/2010, Pratica CO0026527 (n. 2873.1/2010).

- Ampliamento del 10/12/2009, Pratica n. CO0240478 (n. 27371.1/2009. Già mappale
6241 sub. 718).

- Variazione nel classamento del 22/10/2009, Pratica n. CO0200854 (n. 22489.1/2009).

- Variazione del 02/07/2009, Pratica n. CO0137858 Unità afferenti edificate su area
urbana (n. 15061.1/2009. Già mappale 6241).

- Demolizione totale del 29/06/2009, Pratica n. CO0135365 (n. 14862.1/2009), riferito
all'unità immobiliare al Foglio 12 particella 6241, Categoria F/1, consistenza 2060 mq
(già mappale 2708 sub. 701, mappale 2708 sub. 702, mappale 2708 sub. 703, mappale
2708 sub. 704, mappale 2708 sub. 705).

L'intero condominio, composto da n. 8 unità immobiliari denominato "Residence Le
Ville" di cui il bene in questione è parte, è stato edificato sul terreno distinto al Catasto
Terreni, in forza di t.m. 135949 del 30/06/2009 seguito da t.m. 239537 del 09/12/2009
(già mappale 2708 di mq 2060 derivante dall'accorpamento del mappale 2708 di mq 180 e
del mappale 175 di mq 1880 come da t.m. 4 del 10/03/1986) al Foglio logico 9, Foglio 12
reale con il mappale 6241 di mq 2060 (ente urbano).

In particolare l'unità immobiliare è porzione di bifamiliare, disposta su tre livelli (piano
primo sottostrada, piano terra e piano primo sottotetto) tutti collegati da scala interna.

L'accesso pedonale al compendio avviene dal cancelletto sito in via Rampoldi e da qui,
salendo una rampa di scale comune, si arriva al vialetto (anch'esso comune alle otto unità
immobiliari) identificato con il mappale 6241 sub. 701.

Sul vialetto sono ubicati i singoli ingressi alle proprietà, protetti da ulteriori cancelletti
pedonali, che permettono di accedere al verde pertinenziale privato e da qui agli
appartamenti.

L'immobile in questione è una villetta a schiera di testa, quindi circondata di area verde
pertinenziale su tre lati. Sul lato che si affaccia sulla via Rampoldi è situata una piscina
che, al momento del sopralluogo si presentava in evidente stato di abbandono come del
resto tutta l'area adibita a giardino.

Per quanto riguarda gli ambienti interni gli stessi, disposti su tre piani, sono collegati tra
di loro con una scala interna. Si evidenzia che al piano primo sottostrada il locale adibito
a cantina sugli elaborati grafici, di fatto risulta essere una taverna, mentre nel locale
lavanderia oltre al generatore di calore trovano spazio anche i sanitari (a tutti gli effetti
bagno di servizio). Sempre al piano primo sottostrada vi è anche l'autorimessa doppia,
collegata alla cantina per mezzo di idonea apertura; l'accesso all'autorimessa avviene
sempre dalla via Rampoldi attraverso un cancello motorizzato e un corsello comune
(identificato con il mappale 6241 sub. 701) che smista gli ingressi alle singole proprietà.

Nel monolocale al piano terra trova spazio la zona giorno con cucina e soggiorno-pranzo,
mentre al piano primo è dislocata la zona notte i cui locali denominati tutti e tre sottotetto
negli elaborati grafici, di fatto sono adibiti a camere e bagno.

La zona in cui è ubicato l'intero fabbricato è adiacente al nucleo centrale di Bregnano,
comune di circa 6.500 abitanti, collocato ad un'altitudine media di 290 metri s.l.m. Ad
ovest, per tutta la lunghezza del territorio, fluisce il torrente Lura e parte di quel territorio
comunale contribuisce a costituire il Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle
del Lura.



- A.1. **Box doppio parallelo:** infabbricati: intestata a *****
foglio 12 mappale 6241 subalterno 710, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale mq 44, composto da vani mq 39, posto al piano S1, - rendita: 120,85.
Coerenze: mappale 6241 sub. 701, mappale 6241 sub. 701 e terrapieno, mappale 6241 sub. 722, mappale 6241 sub. 709.
Note: - Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 22/10/2009, Pratica n. CO0200854 (n. 22489.1/2009).
- Variazione del 02/07/2009, Pratica n. CO0137858 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15061.1/2009).
- Demolizione totale del 29/06/2009, Pratica n. CO0135365 (n. 14862.1/2009), riferito all'unità immobiliare al Foglio 12 particella 6241, Categoria F/1, consistenza 2060 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scars
Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buo
centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi
dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), sc
materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buo
supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Lura.
Caratteristiche zone limitrofe: autobus (0,05), autostrada (3,5), ferrovia (2,2).
Collegamenti pubblici (km):

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:*
Sequestro Preventivo derivante da Provvedimento di sequestro preventivo a favore
***** contro ***** a firma di Tribu
di Monza in data 09/12/2014 ai nn. 8351/2014 trascritto a Como in data 16/12/2014 ai nn. 27971/19;
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 a favore di **CREDI
VALTELLINESE S.C., contro *******, a firma di Dott. Fulvio Fran
in data 23/12/2009 ai nn. 39052/21675 iscritto a Como in data 19/01/2010 ai nn. 1294/264
importo ipoteca: Euro 540.000,00
importo capitale: Euro 300.000,00
Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A. MILANO, cor
*******, a firma di Equitalia Nord S.p.A. in data 22/01/2016 ai
7709/6816 iscritto a Como in data 27/01/2016 ai nn. 1784/218
importo ipoteca: Euro 210.466,14
importo capitale: Euro 105.233,07



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore

*******contro** *****
Giudice di Pace di Como in data 29/03/2016 ai nn. 445 iscritto a Como in data 12/04/2017 ai
9326/1508

importo ipoteca: Euro 3.328,74
importo capitale: Euro 1.834,78

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di NOSTOS SPV S.R.L. co

***** a firma di Uff. Giud. Tribunale di Como in
13/06/2025 ai nn. 17656 trascritto a Como in data 01/07/2025 ai nn. 19608/14427

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: al Piano Terra a differenza di quanto riportato sia s
planimetria catastale, sia sulla cartografia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bregno
non è stato creato il disimpegno all'interno del bagno, obbligatorio in quanto il locale affa
direttamente sul monolocale "openspace" adibito a cucina e soggiorno.

Al Piano Primo le altezze riportate sugli elaborati non corrispondono a quanto effettivamente riscont
durante il sopralluogo, tenuto conto che i tre vani denominati sottotetto, in realtà corrispondono a
camere da letto e un bagno. regolarizzabili mediante pratica per accertamento di conformità
necessario considerare anche il ripristino del disimpegno all'interno del locale bagno. E' comun
consigliabile consultare preliminarmente l'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali variazioni
ulteriori precisazioni.

oneri complessivi, compreso l'onorario del professionista incaricato: €6.000,00

creazione di locale disimpegno e apposizione di porta in adeguamento alle norme igienico-sanitari
2.500,00

Oneri totali: €8.500,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: relativamente al Piano Primo, le altezze indicate s
planimetria catastale non corrispondono a quanto accertato durante il sopralluogo. regolarizza
mediante presentazione di nuova planimetria catastale

Oneri complessivi (catastali e professionista incaricato): €750,00

Oneri totali: €750,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€95

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

€

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€8.89

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Dovrà essere corrisposta la quota millesimal
competenza per l'installazione del citofono al cancelletto di entrata pedonale, sull'ammontare totale di spesa soste
dal condominio pari ad euro 5.580,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario dal 22/02/2019 ad oggi in forza

Sentenza di confisca di beni a firma di Proc. Gen. Rep. C/O Corte di Appello di Milano in data 22/02/2019 ai
183/18 trascritto a Como in data 12/03/2019 ai nn. 6590/4480 Si precisa che a rettifica dell'atto di cui
trascrizione in data 12/03/2019 ai nn. 6590/4480, segue la formalità trascritta a Como in data 17/03/2023 ai
7580/5457 in quanto erroneamente indicato il codice fiscale del soggetto

6.2 Precedenti proprietari:



***** proprietario dal 23/12/2009 al 22/02/2019 in forza di atto compravendita a firma di Dott. Fulvio Francoli in data 23/12/2009 ai nn. 39051/21674 trascritto a Como in data 19/01/2010 ai nn. 1293/777 Si riportano i Patti Speciali specificati nell'atto notarile: "Costituiscono enti comuni tutti i subalterni il sub. 701 (corsello di manovra, locale immondezzaio, vani scala, camminamento comune nonchè il sub. 720 e il sub. 721 che dovranno essere ceduti al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo.

A tal proposito la parte acquirente conferisce alla società venditrice mandato con rappresentanza per intervenire all'atto di cessione, senza alcun onere. Gli oneri per tale atto faranno carico alla società venditrice.

Il sub. 720 è gravato da servitù di passo pedonale a favore di terzi.

Il tetto non è ente comune, ma è di proprietà delle singole unità immobiliari, tranne quello sovrastante il sub. 719 che è comune tra tali subalterni.

Gli scarichi esistenti o da realizzare delle acque provenienti dal giardino al sub. 722 nonchè i relativi attacchi passeranno attraverso il locale immondezzaio per poi confluire nelle tubazioni condominiali".

Si precisa inoltre che l'Iscrizione del 17/01/2008 ai nn. 1748/344 e l'Iscrizione del 08/04/2009 ai nn. 9516/1 risultano totalmente cancellate rispettivamente con annotamento in data 10/05/2012 n. 1708 e n. 1709.

***** proprietario dal 21/12/2007 al 23/12/2009 in forza di atto compravendita a firma di Dott.ssa Bonomo Donatella in data 21/12/2007 ai nn. 3994/1006 trascritto a Como in data 17/01/2008 ai nn. 1747/1097 Con il presente atto la ***** acquista l'apuzzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale di vecchia costruzione, il tutto distinto al Catasto Terreni di Bregnano Foglio 9, con il mappale 175 SEMIN. ARBOR., classe 1, are 18.80, R.D. Euro 13,11, F. Euro 11,65 e mappale 2708, Ente Urbano, are 01.80.

***** proprietario dal 21/12/2007 al 23/12/2009 in forza di atto compravendita a firma di Dott.ssa Donatella Bonomo in data 30/06/2009 ai nn. 4559/1437 trascritto a Como in data 29/07/2009 ai nn. 21833/13642 Ad integrazione e precisazione di quanto convenuto con l'atto in data 21/12/2007 ai nn. 3994/1006 di rep. del notaio Dott.ssa Donatella Bonomo si conferma che:

- il fabbricato rurale di vecchia costruzione insistente sui terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 9 con i mappali 175 di mq 1880 e 2708 di mq 180 (poi riuniti nell'unico mappale 2708 di mq 2060) era raffigurato/denunciato con schede registrate il 24/03/1986 e precisamente nn. 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5 risultava censito al Catasto Fabbricati Foglio 12 con

mapp. 2708/701 - A/3 - v.3

mapp. 2708/702 - A/3 - v.3

mapp. 2708/703 - A/3 - v.4

mapp. 2708/704 - A/3 - v.5

mapp. 2708/705 - C/2 - mq 64

- a seguito della demolizione totale del fabbricato, l'area di sedime dello stesso è distinta al Catasto Fabbricati Foglio 9 con il mappale 6241 di mq 2060;

- detta area è gravata da servitù di passo pedonale della larghezza di metri 1,5 in lato nord ed ovest a confine con i mappali 1907, 525, 531 e 532, ora frazionato nei mappali 5000, 4549, 525, 4803, 4805 e 532.

***** proprietario dal 17/02/2009 al 21/12/2007 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Dott.ssa Donatella Bonomo in data 21/12/2007 ai nn. 3994/1006 trascritto a Como in data 25/09/2025 ai nn. 28176/20486 Accettazione di eredità a favore di *****

***** a carico di *****

***** relativamente alla quota di 1/3 di piena proprietà dei seguenti beni siti in Bregnano, Rampoldi:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12, mappale 6241/710 (C/6) e mappale 6241/722 (A/2)
- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.



***** proprietario dal 17/02/2007 al 21/12/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Cantù in data 22/06/2007 ai nn. 345 '2007 trascritto a Como in data 05/05/2008 ai nn. 13516/8306 Successione ***** a ***** favore ***** per la quota di 1/4 di piena propri ciascuno.

Vengono denunciati, per la quota di 120/360 di piena proprietà, anche immobili siti a Bregnano in via Rampol precisamente:- fabbricato censito al Catasto Fabbricati, Foglio 12 con

- mappale 2708/701 - A/3 - v.3
- mappale 2708/702 - A/3 - v.3
- mappale 2708/703 - A/3 - v.4
- mappale 2708/704 - A/3 - v.5
- mappale 2708/705 - C/2 - mq 64

- terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 9 mappale 175 di are 18.80 e mappale 2708 di are 01.80.

***** proprietari da data antecedente il ventennio al 17/02/2007 in forza di atto di divisione a firma di Dott. Rodolfo Casnat data 15/07/2002 ai nn. 25051/8477 trascritto a Como in data 05/08/2002 ai nn. 21371/14231 Vengono assegni (con riferimento alla quota di 1/4 di piena proprietà) a ***** la quota di 1/3 di pi proprietà e a ***** la quota di 1/6 di piena propri ciascuno degli immobili siti a Bregnano, via Rampoldi:

- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con schede registrate il 24/03/1986, n. 105/1, n. 105/2, n. 105/3 105/4, n. 105/5;

- terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 9 mappale 2708 di are 01.80, mappale 175 di are 18.80.

Si precisa che a seguito di detta divisione ereditaria i beni divisi risultano essere proprietà

***** per la quota di 120/360 di piena proprietà, ***** per la quota di 60/360 di piena proprietà ciascu di ***** per la quota di 96/360 di piena proprietà e ***** per la quota di 24/360 di piena proprietà.

***** proprietario da antecedente il ventennio al 15/07/2002 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Dott. Rodolfo Casna data 15/07/2002 ai nn. 25051/8477 trascritto a Como in data 24/09/2025 ai nn. 28065/20407 Accettazione eredità a ***** favore *****

carico di ***** relativamente a quota di 1/4 di piena proprietà seguenti beni siti in Bregnano:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12 con il mappale 6241/710 (C/6) e il mappale 6241/ (A/2);

- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.

***** propriet da data antecedente il ventennio al 15/07/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Cantù data 20/03/2002 ai nn. 157 Vol. 2002 trascritto a Como in data 05/12/2005 ai nn. 43428/27461 Successione ***** a ***** favore *****

***** tutti per la quota compless di 1/3 di piena proprietà.

Vengono denunciati per la quota di 1/4 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Bregnano:

- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con schede registrate il 24/03/1986 e precisamente n. 105/1, n. 105/2 105/3, n. 105/4, n. 105/5;

- terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 9 mappale 2708 di are 01.80, mappale 175 di are 18.80.



*****proprietari
da data antecedente il ventennio al 17/02/2007 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Dott. Rod
Casnati in data 15/07/2002 ai nn. 25051/8477 trascritto a Como in data 24/09/2025 ai nn. 28066/20
Accettazione tacita di eredità a favore
***** a carico
***** relativamente alla quota di 1/5 di piena proprietà dei segu
beni siti in Bregnano:
- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12 mappale 6241/710 (C/6) e mappale 6241/722 (A/2)
- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.
Si precisa che dalla nota di trascrizione risulta erroneamente indicata la quota di spettanza
***** pari a 3/20, anzichè 1/5 di piena proprietà.

*****propriet
da data antecedente il ventennio al 21/09/2001 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Cant
data 31/07/1998 ai nn. 445 Vol. 1998 trascritto a Como in data 06/09/2002 ai nn. 22746/15143 Successio
***** a favore
***** per la complessiva quota di 1/
piena proprietà.
Vengono denunciati per la quota di 1/5 di piena proprietà, gli immobili siti a Bregnano in via Rampoldi:
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con schede registrate il 24/03/1986 n. 105/1, n. 105/2, n. 105/3
105/4, n. 105/5;
- terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 9 mappale 2708 di are 01.80, mappale 175 di are 18.80.

*****proprietario da data antecedente il ventenni
21/12/2007 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Dott. Rodolfo Casnati in data 15/07/2002 ai
25051/8477 trascritto a Como in data 24/09/2025 ai nn. 28068/20410 Accettazione di eredità a favori
***** a carico di *****
relativamente alla quota di 1/15 di piena proprietà dei seguenti beni siti in Bregnano:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12 mappale 6241/710 (C/6) e mappale 6241/722 (A/2)
- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.
*****proprietario da data antecedente il ventennio
21/12/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Como in data 11/07/2002 ai nn. 1015
2002 trascritto a Como in data 22/09/2007 ai nn. 34318/20983 Successione
***** a favore
***** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna.
Vengono denunciati per la quota di 1/15 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Bregnano, via Rampo
fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con schede registrate il 24/03/1986 n. 105/1, n. 105/2, n. 105/3, n. 10
n. 105/5;
- terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 9 mappale 2708 di are 01.80 e mappale 175 di are 18.80.

*****proprietari
da data antecedente il ventennio al 28/12/1994 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Dott. Rod
Casnati in data 15/07/2002 ai nn. 25051/8477 trascritto a Como in data 24/09/2025 ai nn. 28067/20
Accettazione di eredità a favore
***** a carico
***** relativamente alla quota di 1/5 di piena proprietà
seguenti beni siti in Bregnano:
- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12 con il mappale 6241/710 (C/6) e il mappale 6241/
(A/2);
- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.



*****proprietario da data antecedente
ventennio al 28/12/1994 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Como in data 11/09/1986 ai
1043 Vol. 1986 trascritto a Como in data 07/05/1992 ai nn. 10143/6961 Successione

***** a favore

***** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà.
Vengono denunciati per la quota di 1/5 di piena proprietà i seguenti immobili siti in Bregnano in via Rampoldi
- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati con schede registrate il 24/03/1986, n. 105/1, n. 105/2, n. 105/3
105/4, n. 105/5;

- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 2708 di are 01.80 e il mappale 175 di are 18.80.

*****proprietario da data antecedente il ventennio al 21/12/2007 in forz
accettazione tacita di eredità a firma di Dott. Rodolfo Casnati in data 15/07/2002 ai nn. 25051/8477 trascrit
Como in data 24/09/2025 ai nn. 28069/20411 Accettazione di eredità a favore
***** e a carico di ***** , relativam

alla quota di 1/5 di piena proprietà dei seguenti beni siti in Bregnano:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Foglio 12 mappale 6241/710 (C/6), mappale 6241/722 (A/2);

- terreni distinti al Catasto Terreni con il mappale 175 di are 18.80 e il mappale 2708 di are 01.80.

*****proprietario da data antecedente il ventennio al 21/12/2007 in forz
denuncia di successione con atto trascritto a Como in data 14/03/1988 ai nn. 4581/3115 Succession
***** denuncia n. 46 Vol.323 registrata all'Ufficio del Registro di Ca
devoluta per testamento olografo del 26/01/1984, pubblicato con verbale a firma del Dott. Piercarlo Colnagl
nn. di repertorio 48426/10328 del 12/09/1986 e trascritto a Como in data 07/10/1986 ai nn. 12591/9326 a fav
di ***** per quota intera di proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/5 di piena proprietà, anche i seguenti immobili siti in Bregnano:

- fabbricato rurale di abitazione costituito da undici vani più tredici accessori non ancora censito al N.C.E.U
quale è stato denunciato con schede registrate il 24/03/1986 nn. 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5;

- porzione di terreno su cui insiste detto fabbricato, distinto al Catasto Terreni con il mappale 2708 di are 01.80
mappale 175 di are 18.80.

*****proprietario da
antecedente il ventennio al 17/02/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Cantù in
30/03/1968 ai nn. 37 Vol. 174 trascritto a Como in data 10/05/1968 ai nn. 4842/3978 Successione

***** a favore

***** per la quota di 1/5 di piena proprietà ciascuno

Vengono denunciati i seguenti immobili siti in Bregnano:

- terreni distinti al Catasto Terreni, mappali 175 e 2708.

Si precisa che a carico di ***** non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

*****proprietario da data antecedente il ventennio al 26/12/1967 in forza di
di compravendita a firma di Dott. Giovanni Battista Pizzi in data 05/12/1920 ai nn. 4787 trascritto a Como in
data 02/03/1921 ai nn. 1228/1082 Con il presente atto viene venduto il terreno distinto al Catasto Terreni con
mappale 175/a di are 17.00.

Si precisa che in forza di variazione n. 74 del 13/06/1938, la particella 175 di mq 1700 (ex mappale 175/a) viene
accorpa la superficie di mq 360 del mappale 1802 (ex mappale 175/b) originando il mappale 175 di mq 2060
viene contestualmente suddiviso nel mappale 175 di mq 1880 e nel mappale 2708 di mq 180.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P.E. 386/2007 per lavori di Nuova costruzione edificio residenziale di n. 8 unità abitative intestata a ***** Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 15/10/2007- n. prot. 10555 Si precisa che in data 09/05/2008 è stata richiesta la volta della pratica di cui trattasi a favore della ***** e che la stessa è stata rilasciata in data 15/05/2008.

P.E. n. P.E. 455/2008 per lavori di Realizzazione di nuova unità abitativa e diverso inserimento del fabbricato lotto intestata a ***** Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 06/08/2008- n. prot. 8617 Variante alla DIA n. 386 del 15/10/2007.



P.E. n. P.E. 525/2009 per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni e tratti di recinzione intestata *****. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 17/07/2009 l'igibilità è stata rilasciata in data 30/03/2010 Variante alla DIA n. 455/2008.

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Bregnano (Como) Via Roberto Ramp n. 42.

Composto da al Piano Primo Sottostrada cantina, lavanderia, vano scala, cavedio.

Al Piano Terra monolocale "openspace", bagno, disimpegno, vano scala, portico, area verde esterna.

Al Piano Primo tre locali sottotetto, disimpegno, vano scala. posto al piano S1, T, 1 sviluppa una superficie l complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **419,47**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ***** foglio 12 mappale 6 subalterno 722, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale 119 mq. Totale escluse aree scoperte 119 composto da vani vani 6, posto al piano S1, T, 1, - rendita: Euro 557,77.

Coerenze: dei locali al piano primo sottostrada, mappale 6241 sub. 710, mappale 6241 sub. 717, mappale 6241 : 701, terrapieno.

Dei locali al piano terra, mappale 6241 sub. 701, Via R. Rampoldi, mappale 6241 sub. 720, mappale 6241 sub. 717.

Dei locali al piano primo, prospetto su giardino di proprietà su tre lati, mappale 6241 sub. 717.

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

- Variazione nel classamento del 08/02/2010, Pratica CO0026527 (n. 2873.1/2010).

- Ampliamento del 10/12/2009, Pratica n. CO0240478 (n. 27371.1/2009. Già mappale 6241 sub. 718).

- Variazione nel classamento del 22/10/2009, Pratica n. CO0200854 (n. 22489.1/2009).

- Variazione del 02/07/2009, Pratica n. CO0137858 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15061.1/2009. mappale 6241).

- Demolizione totale del 29/06/2009, Pratica n. CO0135365 (n. 14862.1/2009), riferito all'unità immobiliare al Fo 12 particella 6241, Categoria F/1, consistenza 2060 mq (già mappale 2708 sub. 701, mappale 2708 sub. 702, map 2708 sub. 703, mappale 2708 sub. 704, mappale 2708 sub. 705).

L'intero condominio, composto da n. 8 unità immobiliari denominato "Residence Le Ville" di cui il bene in questo parte, è stato edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m. 135949 del 30/06/2009 seguito da 239537 del 09/12/2009 (già mappale 2708 di mq 2060 derivante dall'accorpamento del mappale 2708 di mq 180 e mappale 175 di mq 1880 come da t.m. 4 del 10/03/1986) al Foglio logico 9, Foglio 12 reale con il mappale 6241 di 2060 (ente urbano).

In particolare l'unità immobiliare è porzione di bifamiliare, disposta su tre livelli (piano primo sottostrada, piano terra piano primo sottotetto) tutti collegati da scala interna.

L'accesso pedonale al compendio avviene dal cancelletto sito in via Rampoldi e da qui, salendo una rampa di s comune, si arriva al vialetto (anch'esso comune alle otto unità immobiliari) identificato con il mappale 6241 sub. 701.

Sul vialetto sono ubicati i singoli ingressi alle proprietà, protetti da ulteriori cancelletti pedonali, che permettono accedere al verde pertinenziale privato e da qui agli appartamenti.

L'immobile in questione è una villetta a schiera di testa, quindi circondata di area verde pertinenziale su tre lati. Sul che si affaccia sulla via Rampoldi è situata una piscina che, al momento del sopralluogo si presentava in evidente s di abbandono come del resto tutta l'area adibita a giardino.

Per quanto riguarda gli ambienti interni gli stessi, disposti su tre piani, sono collegati tra di loro con una scala interna; evidenzia che al piano primo sottostrada il locale adibito a cantina sugli elaborati grafici, di fatto risulta essere taverna, mentre nel locale lavanderia oltre al generatore di calore trovano spazio anche i sanitari (a tutti gli effetti bagno di servizio). Sempre al piano primo sottostrada vi è anche l'autorimessa doppia, collegata alla cantina per mezzo idonea apertura; l'accesso all'autorimessa avviene sempre dalla via Rampoldi attraverso un cancello motorizzato c corsello comune (identificato con il mappale 6241 sub. 701) che smista gli ingressi alle singole proprietà.

Nel monolocale al piano terra trova spazio la zona giorno con cucina e soggiorno-pranzo, mentre al piano primo dislocata la zona notte i cui locali denominati tutti e tre sottotetto negli elaborati grafici, di fatto sono adibiti a camera bagno.

La zona in cui è ubicato l'intero fabbricato è adiacente al nucleo centrale di Bregnano, comune di circa 6.500 abitanti collocato ad un'altitudine media di 290 metri s.l.m. Ad ovest, per tutta la lunghezza del territorio, fluisce il torrente I e parte di quel territorio comunale contribuisce a costituire il Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle Lura.



L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,50 al piano primo sottostrada, m 2,70 al piano terra, h medi 1,40 circa al piano primo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera C.C. n. 37 del 08/10/2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. del 19/05/2010 e successive varianti, di cui l'ultima con delibera del C.C. n. 22 del 29/09/2022, pubblicata sul B.U.I n. 52 del 28/12/2022 l'immobile è identificato nella zona BV - Residenziale di completamento e di verde privato Norme tecniche ed indici: vedi stralcio delle N.T.A. allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo Sottostrada, cantina	Sup. reale netta	31,44	1,00	31,44
Piano Primo Sottostrada, lavanderia	Sup. reale netta	9,95	1,00	9,95
Piano Primo Sottostrada, cavedio	Sup. reale netta	6,64	1,00	6,64
Piano Primo Sottostrada, vano scala	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
Piano Terra, monolocale "open space"	Sup. reale netta	51,63	1,00	51,63
Piano Terra, bagno	Sup. reale netta	8,95	1,00	8,95
Piano Terra, disimpegno	Sup. reale netta	0,95	1,00	0,95
Piano Terra, vano scale	Sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
Piano Terra, portico	Sup. reale netta	7,27	1,00	7,27
Piano Terra, area verde pertinenziale	Sup. reale netta	194,80	1,00	194,80
Piano Primo, locale sottotetto	Sup. reale netta	30,52	1,00	30,52
Piano Primo, locale sottotetto	Sup. reale netta	12,98	1,00	12,98
Piano Primo, locale sottotetto	Sup. reale netta	15,98	1,00	15,98
Piano Primo, disimpegno	Sup. reale netta	1,70	1,00	1,70
Piano Primo, vano scala	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
Piano Primo Sottostrada, cantina, lavanderia, vano scala	Sup. reale lorda	50,50	1,00	50,50
Piano Primo Sottostrada, cavedio	Sup. reale lorda	9,90	1,00	9,90
Piano Terra, monolocale "openspace", bagno, disimpegno, vano scala	Sup. reale lorda	78,50	1,00	78,50
Piano Terra, portico	Sup. reale lorda	7,27	1,00	7,27
Piano Terra, area verde pertinenziale	Sup. reale lorda	194,80	1,00	194,80
Piano Primo, tre locali sottotetto, vano scala, disimpegno	Sup. reale lorda	78,50	1,00	78,50
	Sup. reale lorda	419,47		419,47
	Sup. reale netta	384,21		384,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

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

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

Note: L'appartamento, al momento, non è dotato di collegamento videocitofonico.

Infissi interni:

tipologia: doppia anta a battente, protezione: persiane, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

Fognatura:

recapito: collettore o rete comunale.

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale.

Accessori:



A.1.Box doppio in parallelo: fabbricati: intestata a ***** foglio 12 mappale 6 subalterno 710, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale mq 44, composti vani mq 39, posto al piano S1, - rendita: 120,85.
Coerenze: mappale 6241 sub. 701, mappale 6241 sub. 701 e terrapieno, mappale 6 sub. 722, mappale 6241 sub. 709.
Note: - Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 22/10/2009, Pratica n. CO0200854 (n. 22489.1/2009)
- Variazione del 02/07/2009, Pratica n. CO0137858 Unità afferenti edificate su : urbana (n. 15061.1/2009).
- Demolizione totale del 29/06/2009, Pratica n. CO0135365 (n. 14862.1/2009), rife all'unità immobiliare al Foglio 12 particella 6241, Categoria F/1, consistenza 2060 m è posto al piano S1, è composto da locale unico.
Sviluppa una superficie complessiva di 39
Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

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 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 POSSIBILITÀ 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 Bregnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTÀ DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAIP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI, AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderato

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo Sottostrada, cantina	0,00	€0,00	
Piano Primo Sottostrada, lavanderia	0,00	€0,00	
Piano Primo Sottostrada, cavedio	0,00	€0,00	
Piano Primo Sottostrada, vano scala	0,00	€0,00	
Piano Terra, monolocale "open space"	0,00	€0,00	
Piano Terra, bagno	0,00	€0,00	
Piano Terra, disimpegno	0,00	€0,00	
Piano Terra, vano scale	0,00	€0,00	
Piano Terra, portico	0,00	€0,00	
Piano Terra, area verde pertinenziale	0,00	€0,00	
Piano Primo, locale sottotetto	0,00	€0,00	

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Curatore/Custode: Avv. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Piano Primo, locale sottotetto	0,00	€0,00	€
Piano Primo, locale sottotetto	0,00	€0,00	€
Piano Primo, disimpegno	0,00	€0,00	€
Piano Primo, vano scala	0,00	€0,00	€
Piano Primo Sottostrada, cantina, lavanderia, vano scala	50,50	€700,00	€35.35
Piano Primo Sottostrada, cavedio	9,90	€150,00	€1.48
Piano Terra, monolocale "openspace", bagno, disimpegno, vano scala	78,50	€1.900,00	€149.15
Piano Terra, portico	7,27	€400,00	€2.90
Piano Terra, area verde pertinenziale	194,80	€100,00	€19.48
Piano Primo, tre locali sottotetto, vano scala, disimpegno	78,50	€1.400,00	€109.90
	419,47		€318.27

- Valore corpo:	€318.27
- Valore accessori:	€40.00
- Valore complessivo intero:	€358.27
- Valore complessivo diritto e quota:	€358.27

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villetta a schiera laterale con annesso box doppio in parallelo.			
A		419,47	€358.273,00	€358.273,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

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

€53.74

€9.25

Ness

Ness

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:

€304.53

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:

€295.28

Relazione lotto 001 creata in data 17/03/2026
Codice documento: E038-25-000152-001

il perito
Arch. patrizia cimignolo

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Curatore/Custode: Avv. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo

