



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 173/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Rag. Antonluca Assi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Raffaella Nespoli**

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: [archittonespoli@mpplanet.it](mailto:archittonespoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** porzione di fabbricato in corte a APPIANO GENTILE VIA C. COLOMBO 25, della superficie commerciale di **42,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il bene oggetto di stima, risulta identificato catastalmente come abitazione, tuttavia può essere considerato tale unicamente a seguito di opere edilizie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 284 cm a 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 550 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana APP, categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Colombo, 25, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 4398 su due lati, altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,69 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.627,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.982,95</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
il bene risulta occupato dal debitore con figli minori

### 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: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/10/2006 a Como ai nn. 36166/7636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €uro 150.000,00.

Importo capitale: €uro 75.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 21/07/2025 a Como ai nn. 22058/16123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/2006 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 275714/17036 di repertorio, trascritto il 09/10/2006 a Como ai nn. 36165/22949.

Atto con il quale \_\_\_\_\_ ha venduto a \_\_\_\_\_, libera di stato, che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà della porzione di fabbricato sito in Comune di Appiano Gentile, cui si accede dal civico numero 25 della via Cristoforo Colombo, edificato su area riportata alla particella

550 di Catasto Terreni e precisamente: appartamento a piano terreno (primo fuori terra) costituito da ingresso-tinello, una camera, bagno e servizi, distinti al Catasto Fabbricati - Comune di Appiano Gentile, sezione urbana APP - fg. 9 con particella 550 subalterno 701 - via Cristoforo Colombo, 25 - piano T - categoria A/3 - classe U - consistenza vani 2,5 - superficie catastale mq. 38 - rendita Euro 161,39. Confini in senso orario: a nord est e nord ovest, beni di cui alla particella 4398 Catasto Terreni; a sud est, residui beni di cui alla particella 550 Catasto Fabbricati, androne di ingresso e vano scale, a sud ovest, androne d'ingresso, residui beni di cui alla particella 550 Catasto dei Fabbricati. Prezzo pagato e quietanzato -bene libero in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 26.07.2004 nn. 26761/5146. N.B. formalità in seguito annotata di cancellazione in data 22.11.2006 nn. 42238/6953. Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti di cui alla particella 4.394 di mq. 350 e particella 4.398 di mq. 60 (Catasto Terreni) e, ai sensi dell'art. 1.117 codice civile, sull'area di sedime, gli spazi di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne di ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere. Con l'osservanza della pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute e riportate (quadro sinottico ventennale): - nell'atto di compravendita autenticato nelle firme del Notaio Aurucci di Milano in data 30.06.2004 n. 35391/2614 di rep. (trascritto a Como il 26.07.2004 nn. 26760/14839) nell'atto di divisione ai rogiti del dottor Enrico Girola di Como in data 15.06.2004 n. 7435/4852 di rep. (trascritto a Como il 09.07.2004 ai nn. 24528/13540) - nell'atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio Carmelo Varrica di Como in data 13.03.1986 n. 22781 di rep. (trascritto a Como il 02.04.1986), laddove precipuamente recita: " ... accesso e scarico si praticano dalla strada privata al mappale 4394 che proviene dalla via Colombo attraverso il cortile comune al mappale 550 poi su porticato comune alla lettera D ed inoltre dalla via Colombo andito comune contraddistinto in planimetria dalla lettera F. ... 1) il mappale 4398 è considerato a fascia di rispetto e deve servire tassativamente solo per occupazione temporanea di manutenzione o lavori di restauro e rifacimento alle porzioni di fabbricato in proprietà prospicienti su tale fascia. Dovrà essere lasciato libero da ogni ingombro anche temporaneo. Non dovrà essere usato come passaggio né pedonale né carraio leggero o pesante. Dovrà essere mantenuto a prato e non si potrà eseguire piantumazioni né coltivarlo ad orto. 2) tutte le opere murarie atte alla divisione delle proprietà quali pareti, aperture per passaggi, porte, pavimentazioni ed eventualmente altre opere edili dividenti necessarie, saranno a carico esclusivamente dei due assegni interessati, mentre le opere su spazi o aree comuni dovranno essere sostenute in parti uguali dagli assegnatari delle porzioni in proprietà alla Cascina Catelli. 3) sugli spazi comuni quali: strade private, cortile comune, andito, gli assegnatari hanno diritto di interrare delle tubazioni per luce, acqua, gas, Sip, condotti fognanti, fosse biologiche e per ogni altra necessità che possa essere utile al servizio comune e alle abitazioni. Tali opere dovranno essere realizzate previa richiesta dell'interessato all'opere, agli altri proprietari se per opera propria, mentre se necessiterà la realizzazione di opere ad uso comune, si dovrà predisporre uno studio dei tracciati prima di dare corso alla opere ai fini e in rispetto alle prescrizioni del vigente P.R.G. e dei diritto comunitari per ottenere un buon risultato tecnico. 4) le spese per tutte le opere di riparazioni, sostituzioni, ecc ... riguardati la copertura (tetto) dovranno essere sostenute secondo la porzione di proprietà ... "

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004 fino al 28/09/2006), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di Notaio Antonio Aurucci ai nn. 35391/2614 di repertorio, trascritto il 26/07/2004 a Como ai nn. 26760/14839.

ha venduto a

libero di stato, che ha acquistato ed accettato, il diritto di piena proprietà della unità immobiliare nel fabbricato in Comune di Appiano Gentile, via Cristoforo Colombo, 25, e precisamente: appartamento a piano terra costituito da ingresso, tinello, camera, bagno, censito al catasto Fabbricati - Comune di Appiano Gentile, sezione urbana APP (precisata nella trascrizione) - fg. 9 con particella 550 subalterno 701 - Via Cristoforo Colombo 25 - piano terra - categoria A/3 - classe U - consistenza 2,5 vani - rendita Euro 161,39. Confini: cortile comune alla particella 550, proprietà di terzi, fascia di rispetto alla particella 4398 per due lati, proprietà di terzi. Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **1871/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di soletta di copertura e formazione di una camera e servizio in ampliamento all'abitazione esistente., rilasciata il 19/05/1982.

Si specifica che l'oggetto della pratica non riguarda la porzione del fabbricato oggetto di stima

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 24 del 28.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 09.11.2022, l'immobile ricade in zona T.U.V. Tessuto Urbano ad Alta Incidenza di Verde. Norme tecniche di attuazione ed indici:

lo stralcio del PGT e le Norme Tecniche sono contenuti in allegati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

premessa: il fabbricato è stato costruito in data antecedente all'anno 1942. Non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardante la porzione del bene oggetto di stima. E' stata recuperata una pratica edilizia riguardante la porzione di edificio confinante con l'oggetto di perizia; tuttavia pur non essendo oggetto di pratica, nella tavola grafica, viene rappresentata la porzione del bene oggetto di stima e viene indicata detta porzione come "locali abitazione esistente". Si è recuperata pure la scheda planimetrica precedente alla attuale, dove si evince però che precedentemente l'unità risultava composta da un ulteriore piano primo. E' stata quindi eseguita una divisione del bene unicamente su base catastale, in assenza di presentazione di una corrispondente e necessaria pratica edilizia. A seguito del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo avvenuto in data 20.02.2026, si è potuto constatare che l'unità oggetto di stima sia difforme alla scheda catastale (unico documento disponibile). L'unità ad oggi non detiene i requisiti per poter essere considerata un alloggio. Non è presente l'agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica in sanatoria con opere per accorpare i due locali principali e creazione di un antibagno così da poter rendere il cespite abitabile a tutto gli effetti con caratteristiche di monolocale.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per pratica edilizia: €3.000,00
- onorario tecnico per presentazione pratica agibilità: €1.000,00
- costi per opere edilizie solo ipotizzabili: €13.000,00
- costi tecnici ed eventuale messa a norma di impianti e strutture, indispensabili per gli allegati obbligatori per presentazione pratica agibilità non quantificabili

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale non corrisponde con lo stato rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda mediante pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.800,00
- tributi preventivati: €.70,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APPIANO GENTILE VIA C. COLOMBO 25

## PORZIONE DI FABBRICATO IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di fabbricato in corte** a APPIANO GENTILE VIA C. COLOMBO 25, della superficie commerciale di **42,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il bene oggetto di stima, risulta identificato catastalmente come abitazione, tuttavia può essere considerato tale unicamente a seguito di opere edilizie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da 284 cm a 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 550 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana APP, categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Colombo, 25, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 4398 su due lati, altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

autobus distante 0,5

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

molto scarso 

luminosità:

scarso 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: a battentemolto scarso *pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramicamediocre 

Degli Impianti:

*elettrico*: conformità: documentazione non disponibile*gas*: conformità: documentazione non disponibile*idrico*: conformità: documentazione non disponibile*termico*: conformità: documentazione non disponibile

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale tinello	26,91	x	100 %	=	26,91
locale camera	9,89	x	100 %	=	9,89
locale bagno	5,89	x	100 %	=	5,89
<b>Totale:</b>	<b>42,69</b>				<b>42,69</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,69 x 1.300,00 = **55.497,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.497,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.497,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto, basato sulla comparazione di beni aventi caratteristiche simili e correntemente offerti sul mercato e su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del bene

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari in data 17.12.2025. Alla data del 26.02.2026 il ctu nulla ha ricevuto., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 03.01.2026., ufficio tecnico di Appiano Gentile. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

## 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 in 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	porzione di fabbricato in corte	42,69	0,00	55.497,00	55.497,00
				<b>55.497,00 €</b>	<b>55.497,00 €</b>

### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si specifica che il bene oggetto di stima riguarda la quota intera di piena proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.870,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.627,00**

**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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **5.644,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **31.982,95**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Raffaella Nespoli