



TRIBUNALE ORDINARIO di COMO
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 108/2025 R.G.E.

promossa da:
INTRUM ITALY S.P.A. (avv. Paolo Guzzetti)

contro:
DATO OSCURATO

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'**

Ausiliario: **studio Emmemme**
Custode Giudiziario: **notaio Tiziano Ridi**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNICO: appartamento al piano primo con autorimessa al piano S1
in Grandate, via I maggio n. 10, Foglio 2, mappali n. 1677-1647 sub. 102 e n. 1677 sub. 8

Tecnico incaricato: **Arch. Simona Morabito**

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 1454
Iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. MRBSMN69A55C933E – P. Iva 02238520130

con studio in Como (CO) via Luigi Cadorna 13
Telefono: 333 3695916
e-mail: simona.morabito@gmail.com
PEC: simona.morabito@archiworldpec.it

Beni in Grandate – via I Maggio n. 10
LOTTO UNICO (1/1 piena proprietà): appartamento piano I con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sito in comune di Grandate, in via I Maggio n. 10.
L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e tre balconi per una superficie lorda complessiva di circa **mq 88,50** (compresi i muri, esclusi i balconi); l'altezza interna è di circa metri 2,70.
Al piano seminterrato c'è un vano cantina di pertinenza di circa **8,5 mq** lordi, con altezza interna pari a metri 2,65 e accesso dall'autorimessa di cui al punto A1.

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione *****DATO OSCURATO*****; via I maggio n. 10, piano I-S1, foglio 2, particelle n. **1677 sub. 102** e n. **1647 sub. 102** graffate, Categoria Catastale A/2, Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale totale mq 96, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) mq 92, Rendita Catastale EURO 464,81.

L'unità immobiliare **A.** risulta denunciata presso U.T.E. di Como con la variazione identificativo per riordino fondiario nr.23 del 24.02.2022 (a variazione del fg.4 mapp.1647/102 graffato mapp.1677/102 già scheda n. 46827 del 03.05.2021 a parte del fg.4 mapp.1677/4 già scheda n. 4722 del 06.02.2017 a parte del fg.1 mapp.1677/4 a variazione del mapp. 410/4 già scheda n. 5 del 24.04.80).

Coerenze appartamento in linea di contorno da nord verso est: prospetto su giardino di terzi, appartamento di terzi, scala comune, appartamento di terzi, prospetto su cortile comune.

Coerenze cantina in linea di contorno da nord verso est: cantina, giardino e scala di terzi, centrale termica comune, autorimessa al mappale n. 410/8.

- A1.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX ad uso autorimessa** al piano terra, con accesso da porta in ferro basculante, altezza interna netta pari a circa metri 2,68 e **superficie netta** complessiva di circa **mq 23** (capienza n. 2 posti auto).

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione *****DATO OSCURATO*****; via I maggio n. 10, piano S1, foglio 2, particelle n. **1677 sub. 8**, Categoria Catastale C/6, Classe 6, Consistenza mq 23, Superficie catastale mq 28, Rendita Catastale EURO 102,16.

L'unità immobiliare **A1.** risulta denunciata presso UTE con la variazione identificativo per riordino fondiario nr.23 del 24.02.2022 (a variazione fg.4 mapp. n. 1677/8 già scheda n. 4723 del 06.02.2017 a parte fg.1 mapp.1677/8 a variazione del mapp.410/8 già scheda n. 77/2 del 08.07.87 a parte del mapp.410/5 già scheda n. 8 del 24.04.80).

Coerenze autorimessa in linea di contorno da nord verso est: cantina al mappale 410/4, enti comuni, vano scala ed ingresso comune, cortile comune, autorimessa di terzi.

Le suddette unità immobiliari A. e A1. insistono sull'area distinta al Catasto Terreni, foglio 2, con il **mappale n. 1677 di mq 80** ente urbano (ex mapp.410/b), in forza di frazionamento nr.1 del 19.01.82, variazione nr.5300 del 22.06.2015 e riordino fondiario nr.255212 del 22.02.2022.

A2. Piena Proprietà per la quota di 1/4 di **Terreno** di stretta pertinenza distinto al Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario nr.25235 del 22.02.2022, foglio 2, con il **mappale n. 1647, are 02.66** (ex mappale n. 410/d), ente urbano.

Coerenze mapp. 1647 in linea di contorno da nord verso est: via I Maggio, giardino di terzi, autorimessa di terzi, ingresso al fabbricato, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato a Grandate, un comune della provincia di Como di circa 2.849 abitanti distante poco meno di 10 km da Como e raggiungibile da qui in circa venti minuti di tragitto in automobile percorrendo la via Pasquale Paoli.

I comuni confinanti sono: Luisago, Casnate con Bernate, Montano Lucino, Villaguardia e Como.

Nonostante i ritrovamenti (nell'ultima metà del XIX secolo e nel 2011) di sepolture di età protostorica nel territorio di Grandate, ad oggi, non si hanno sufficienti elementi per far risalire le proprie origini ad un'era così remota. Il ritrovamento di un tratto di strada glareata (acciottolata) che portava a Como, nei pressi del santuario di Santa Maria Bambina, testimonia invece come il territorio fosse già sfruttato in età romana.

Nel 1808 Grandate fu aggregato al comune di Como. Nel 1816, con il Regno lombardo-veneto, il ricostituito comune di Grandate venne inserito nel distretto II di Como.

Quando nel 1859 le province lombarde furono temporaneamente annesse al Regno di Sardegna, il comune di Grandate, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento III di Como, circondario I di Como, provincia di Como.

Dal 1861 ad oggi, la storia di Grandate ha seguito le vicende nazionali.

Grandate ospita la sede della Artsana.

Il comune, insieme al quartiere di Breccia, è servito dalla ferrovia Como-Saronno tramite la Stazione di Grandate-Breccia delle Ferrovie Nord Milano.

Architetture civili: Villa Borella (XVIII secolo), attuale centro civico, già appartenuta alle suore ospedaliere dell'Ospedale Sant'Anna. Villa Ciceri (XVIII secolo), localizzata su un colle nella zona nord di Grandate, dal 1954 ospita il Monastero del Santissimo Salvatore delle Benedettine dell'adorazione perpetua del Santissimo Sacramento. Sul colle dove si trova il monastero, in epoca medievale sorgeva una fortificazione militare in collegamento visivo con il castello di Lucino e il Baradello. Sostra de Grandáa (XX secolo) stalla dove vivevano i primi immigrati arrivati nel Comasco, anche locuzione per esprimere l'accoglienza e generosità delle vallate ricambiata in malo modo dai nuovi arrivati.

Architetture religiose: Nuova chiesa parrocchiale di San Bartolomeo (costruita tra il 1925 e il 1932, restaurata negli anni 1976/1978). Santuario della Madonna della Noce (XV secolo), annoverata nell'elenco dei santuari e dei templi votivi della diocesi di Como. Ex-chiesa parrocchiale di San Bartolomeo e San Pos, in via Verdi. Chiesa del Santissimo Salvatore, costruita attorno agli anni 1970 all'interno del monastero benedettino.

<u>Caratteristiche della zona:</u>	centrale, prevalentemente residenziale, con traffico locale e con limitata disponibilità di parcheggi pubblici.
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	a destinazione mista, di qualità normale.
<u>Collegamenti pubblici:</u> (distanze indicative)	una fermata dei mezzi di pubblico trasporto (autobus di linea) è a circa 15 minuti a piedi dall'immobile. La stazione ferroviaria di Grandate si trova a circa 500 metri dall'immobile.
<u>Servizi del comune:</u> (qualità sufficiente)	asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, parco giochi, polizia municipale, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, spazi verdi, supermercato, verde attrezzato. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal soggetto esecutato ***DATO OSCURATO***, in forza di assegnazione in godimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (repertori aggiornati al 14/07/2025):

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:
*Assegnazione in godimento a ***DATO OSCURATO****

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE nn. 44836/8388 del 14.12.2004 - IPOTECA VOLONTARIA**

Ipoteca volontaria derivante da atto in data 29.11.2004 rep.8138/5335 Notaio Enrico Girola di Como con il quale viene concessa ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per € 276.150,00 di cui € 184.100,00 (durata 30 anni) a favore della BANCA INTESA S.p.A., con sede in Milano, e a carico di ***DATO OSCURATO***.

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio n.10 e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.410/4 - P1, S1 - A/2 - cl.1 - vani 5

mapp.410/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23

- **ISCRIZIONE nn. 35742/5731 del 03.12.2024 – RINNOVO IPOTECA**

Atto in data 29.11.2004 rep.8138/5335 Notaio Enrico Girola di Como portante rinnovo della ISCRIZIONE nn. 44836/8388 del 14.12.2004 come sopra indicata a favore BANCA INTESA SPA/MILANO e a carico di *****DATO OSCURATO***** per € 276.150,00 di cui € 184.100,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 30 anni).

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio n.10 e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 con:

mapp. 1677/102 graffato mapp.1647/102 - P1, S1 - A/2 - cl.1 - vani 5

mapp. 1677/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23

4.2.2. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE nn. 20412/13367 del 27.07.2017 – PIGNORAMENTO**

Verbale di pignoramento immobili notificato in data 21.07.2017 rep.4757 del Tribunale di Como a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino e a carico di *****DATO OSCURATO*****.

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.410/4 - P1, S1 - A/2 - cl.1 - vani 5

mapp.410/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23

- **TRASCRIZIONE nn. 28394/18794 del 03.11.2017 – PIGNORAMENTO**

Verbale di pignoramento immobili notificato in data 25.10.2017 rep.6302 del Tribunale di Como a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino e a carico di *****DATO OSCURATO*****.

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.1677/4 - P1, S1 - A/2 - cl.1 - vani 5

mapp.1677/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23

- **TRASCRIZIONE nn. 17853/13430 del 18.06.2024 – PIGNORAMENTO**

Verbale di pignoramento immobili notificato in data 21.05.2024 rep.2816 del Tribunale di Como a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e a carico di *****DATO OSCURATO*****.

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.410/4 - P1, S1 - A/2 - cl.1 - vani 5

mapp.410/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23

- **TRASCRIZIONE nn. 23770/17855 del 31.07.2024 – PIGNORAMENTO**
verbale di pignoramento immobili notificato in data 12.07.2024 rep. 3492 del Tribunale di Como a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e a carico di *****DATO OSCURATO*****.
Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio n.10 e precisamente:
Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg. 4 con:
mapp.1677/102 graffato mapp.1647/102 - P1,S1 - A/2 - cl.1 - vani 5
mapp.1677/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq 23
- **TRASCRIZIONE nn. 13166/9681 del 08.05.2025 – PIGNORAMENTO**
verbale di pignoramento immobili notificato in data 27.03.2025 rep. 1770 del Tribunale di Como a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e a carico di *****DATO OSCURATO*****.
Grava, per quota 1/4 di piena proprietà, su immobili siti in GRANDATE e precisamente:
Terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con il mapp. n. 1647 are 02.66

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuno*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e quantificazione della regolarizzazione

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* lo stato di fatto degli immobili oggetto della presente relazione tecnica coincide con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie autorizzative comunali (cfr. capitolo 7 "Pratiche edilizie").

4.3.2. *Conformità catastale:* lo stato di fatto dell'immobile residenziale coincide con quanto rappresentato nelle relative schede planimetriche catastali.
L'autorimessa è conforme alla rispettiva planimetria catastale.
I fabbricati risultano inseriti nella cartografia meccanografica (attuale mappa wegis) al foglio di mappa numero 2.

4.3.3. *Corrispondenza dati catastali/atto:* non risultano ulteriori variazioni. In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato residenziale di quattro unità immobiliari, che non costituisce Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **TRASCRIZIONE nn. 9812/7528 del 08.04.2024 – Assegnazione casa coniugale**
Provvedimento emesso in data 03.02.2023 rep. n. 2304/2021 del Tribunale di Como portante assegnazione in godimento della casa coniugale a favore di ***DATO OSCURATO*** e a carico di ***DATO OSCURATO***.
Vengono indicati immobili siti in immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:
.Appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano interrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.2 con il mapp.1677/102-1647/102 - P1,S1 - A/2 - cl.1 - v.5;
.Box al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.4 con il mapp.1677/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.23;
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con il mapp.1647 are 02.60 (ex mapp.410/d).
 - **TRASCRIZIONE nn. 44835/26162 del 14.12.2004 (TITOLO ALLEGATO)**
Atto in data 29.11.2004 rep. nn. 8137/5334 Notaio Enrico Girola di Como con il quale ***DATO OSCURATO*** - coniugati in regime di comunione legale dei beni - vendono a ***DATO OSCURATO*** - entrambi liberi - immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:
.Appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano interrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.2 con il mapp.410/4 - P1,S1 - A/2 - cl.1 - v.5;
.Box al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.4 con il mapp.410/8 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.23;
- quota 1/4 di piena proprietà:
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con il mapp.1647 are 02.60 (ex mapp.410/d)
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per € 148.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.
- 6.2 Precedenti proprietari:**
- **TRASCRIZIONE nn. 9516/7737 del 02.07.1980**
Atto in data 19.06.1980 rep. nn. 63506/3166 Notaio Salvatore Pascali di Como con il quale ***DATO OSCURATO*** - per entrambi regimi non indicati - vendono a ***DATO OSCURATO*** - coniugati in regime di comunione legale dei beni - immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio nr.10 e precisamente:
- quota intera di piena proprietà
.Appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano interrato; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.5 del 24.4.80
- quota 1/2 di piena proprietà
.Box al piano seminterrato denunciato presso UTE con la scheda nr.8 del 24.4.80
- quota 1/4 di piena proprietà
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 con il mapp.1647 are 02.60 (ex mapp.410/d).
OSSERVAZIONI: dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 35.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

● **TRASCRIZIONE nn. 17395/12543 del 06.11.1987**

Atto in data 13.10.87 rep. nn. 1424/620 Notaio Stefano Giuriani di Bellagio con il quale ***DATO OSCURATO***- coniugati in regime di comunione legale dei beni - ***DATO OSCURATO***- coniugati in regime di comunione legale dei beni - addivengono a divisione.

Vengono assegnati a ***DATO OSCURATO***, per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, immobili siti in GRANDATE in Via I Maggio n. 10 e precisamente:

.Box al piano seminterrato denunciato presso UTE con la scheda nr.77/2 del 8.8.87

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore del lotto risulta essere di L. 6.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia n. 999/1977 P.G. n. 1157** del 08/07/1977 intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Formazione casa di civile abitazione con due appartamenti e piano sottostante adibito a servizi, mappale n. 410, via I Maggio*”, rilasciata il **01/12/1977**.

I lavori sono iniziati il 18/07/1978 e terminati il 10/05/1980.

Pratica volturata a ***DATO OSCURATO*** il 07/06/1980.

L’Abitabilità è stata rilasciata con decorrenza dal 07/06/1980.

- **Concessione Edilizia n. 999/1 P.G. n. 1568** del 05/07/1978 intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Variante a costruenda casa di civile abitazione per realizzazione piano interrato per ingresso abitazioni e box con piano terra destinato ad abitazione aggiuntiva (prima destinato a box), mappale n. 410, via I Maggio*”, rilasciata il **22/02/1979**.
- **Concessione Edilizia n. 1087/79 P.G. n. 870** del 30/03/1979 intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Recinzione proprietà come da prescrizione C.E. n. 999/77, mappale n. 410, via I Maggio*”, rilasciata il **27/06/1979**.
- **Concessione Edilizia n. 1250 P.G. n. 1421** del 19/07/1982 intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Allargamento porta autorimessa da metri 2,65 a metri 4, mappale n. 1677, via I Maggio 10*”, rilasciata il **18/09/1982**.
- **Concessione Edilizia n. 1501/87 P.G. n. 726** intestata a ***DATO OSCURATO*** per “*Formazione muro divisorio in mattoni forati intonacati a costituzione n. 2 box ad uso autorimessa, mappale n. 1677, via I Maggio 10*”, rilasciata il **05/03/1987**.
I lavori sono iniziati il 07/03/1987 e terminati il 24/03/1987.
- **Comunicazione di opere interne n. 5/87 P.G. n. 1469** del 02/05/1987 presentata da ***DATO OSCURATO*** per “*Formazione apertura di comunicazione tra vano scala e vano autorimessa, mappale n. 1677, via I Maggio 10*”.

Descrizione **immobili** di cui ai punti **A. e A1.**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, sito in comune di Grandate, in via I Maggio n. 10.
L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e tre balconi per una superficie lorda complessiva di circa **mq 88,50** (compresi i muri, esclusi i balconi); l'altezza interna è di circa metri 2,70.
Al piano seminterrato c'è un vano cantina di pertinenza di circa **8,5 mq** lordi, con altezza interna pari a metri 2,65 e accesso dall'autorimessa di cui al punto A1.

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione *****DATO OSCURATO*****; via I maggio n. 10, piano 1-S1, foglio 2, particelle n. **1677 sub. 102** e n. **1647 sub. 102**, Categoria Catastale A/2, Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale totale mq 96, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) mq 92, Rendita Catastale EURO 464,81.

L'unità immobiliare **A.** risulta denunciata presso U.T.E. di Como con la variazione identificativo per riordino fondiario nr.23 del 24.02.2022 (a variazione del fg.4 mapp.1647/102 graffato mapp.1677/102 già scheda n. 46827 del 03.05.2021 a parte del fg.4 mapp.1677/4 già scheda n. 4722 del 06.02.2017 a parte del fg.1 mapp.1677/4 a variazione del mapp.410/4 già scheda n. 5 del 24.04.80).

Coerenze appartamento in linea di contorno da nord verso est: prospetto su giardino di terzi, appartamento di terzi, scala comune, appartamento di terzi, prospetto su cortile comune.

Coerenze cantina in linea di contorno da nord verso est: cantina, giardino e scala di terzi, centrale termica comune, autorimessa al mappale n. 410/8.

- A1.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX ad uso autorimessa** al piano terra, con accesso da porta in ferro basculante, altezza interna netta pari a circa metri 2,68 e **superficie netta** complessiva di circa **mq 23** (capienza n. 2 posti auto).

Identificazione al Catasto Fabbricati: intestazione *****DATO OSCURATO*****; via I maggio n. 10, piano S1, foglio 2, particelle n. **1677 sub. 8**, Categoria Catastale C/6, Classe 6, Consistenza mq 23, Superficie catastale mq 28, Rendita Catastale EURO 102,16.

L'unità immobiliare **A1.** risulta denunciata presso UTE con la variazione identificativo per riordino fondiario nr.23 del 24.02.2022 (a variazione fg.4 mapp.1677/8 già scheda n. 4723 del 06.02.2017 a parte fg.1 mapp.1677/8 a variazione del mapp.410/8 già scheda n. 77/2 del 08.07.87 a parte del mapp.410/5 già scheda n. 8 del 24.04.80).

Coerenze autorimessa in linea di contorno da nord verso est: cantina al mappale 410/4, enti comuni, vano scala ed ingresso comune, cortile comune, autorimessa di terzi.

Le suddette unità immobiliari A. e A1. insistono sull'area distinta al Catasto Terreni, foglio 2 con il **mappale n. 1677 di mq 80** ente urbano (ex mapp.410/b), in forza di frazionamento n.1 del 19.01.82, variazione n.5300 del 22.06.2015 e riordino fondiario n.255212 del 22.02.2022.

A2. Piena Proprietà per la quota di 1/4 di **Terreno** di stretta pertinenza distinto al Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario nr.25235 del 22.02.2022, foglio 2, con il **mappale n. 1647, are 02.66** (ex mappale n. 410/d), ente urbano.

Coerenze mapp. 1647 in linea di contorno da nord verso est: via I Maggio, giardino di terzi, autorimessa di terzi, ingresso al fabbricato, proprietà di terzi.

Il presente lotto unico oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento ubicato all'ultimo piano di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, composto da quattro unità immobiliari abitative e relative autorimesse con cantina al piano terra/S1 con area libera di pertinenza (1/4 di proprietà per ogni unità immobiliare).

La costruzione del fabbricato risale tra la fine degli anni Settanta e la metà del 1980.

L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria (caldaia, pavimenti, servizio igienico, impianto di condizionamento, sostituzione serramenti...) nel 2005.

L'unità immobiliare residenziale è dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) N. 1311000001120 del 08/05/2020 e valido fino al 08/05/2030, redatto dal tecnico ing. Davide Beretta che certifica l'immobile in classe energetica **E** [fabbisogno per la climatizzazione invernale = **189,51** KWh/mq anno].

L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento, illuminazione a neon e porta di accesso basculante in ferro. La cantina ad essa collegata è attualmente adibita a lavanderia.

Gli immobili hanno accesso, pedonale e carraio, dalla via I maggio n. 10.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) di Grandate, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 26/05/2009 (pubblicato sul BURL in data 09/12/2009), l'immobile è identificato nella zona "**T.U.C.1 Ambito urbano consolidato - tessuto urbano di consolidamento**".

Il P.G.T. in salvaguardia è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 17/04/2024, esecutiva (art. 27 delle N.T.A. adottate) e identifica l'immobile nel "**Tessuto urbano consolidato di recente formazione nell'ambito T.U.C.** (aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, art. 27 del Piano delle Regole)", lasciando praticamente immutata la classificazione vigente e le relative Norme di attuazione.

L'immobile non è compreso in un'area soggetta a vincoli.

NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE:

Il T.U.C. - o Tessuto Urbano Consolidato - comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Edificazione:

I_e (Indice di densità edilizia mc/mq: definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie dell'area) < o = 1,20

H (altezza massima) < o = 10,50 ml

Parcheggi = dotazione obbligatoria in base a quanto previsto dalle norme tecniche.

Destinazioni d'uso:

Destinazione principale: R = Residenziale

Non sono consentite destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq 400) e grande struttura di vendita.

Modalità di attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto: Permesso di Costruire, DIA, SCIA e altri titoli abilitativi diretti.

CONSISTENZA IMMOBILI A. (H = 2,70 METRI):

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (piano 2°)	mq commerciali	mq 88,40	1,00	mq 88,40
Balconi	mq calpestabili	mq 10,80	0,30	mq 3,24
Cantina (piano T)	mq commerciali (H = 2,65 mt)	mq 8,55	0,25	mq 2,14
Terreno	mq 266/4 (quota di competenza)	<u>mq 66,50</u>	0,10	<u>mq 6,65</u>
TOTALE	mq commerciali	<u>mq 174,25</u>		<u>mq 100,43</u>

CONSISTENZA IMMOBILI A1. (H = 2,68 METRI):

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box (piano T)	mq commerciali	mq 23	1,00	mq 23
TOTALE	mq commerciali	<u>mq 23</u>	a corpo	<u>mq 23</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue.

Strutture verticali: tipologia: muratura di mattoni svizzeri (murature piano S1 in cls armato).

Solai: tipologia: misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: sufficienti.

Balconi: tipologia: in cls armato, aperti con parapetti in ferro, tende esterne e pavimentazione in grès; condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno senza coibentazione.

Caratteristiche edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	facciate esterne in intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio tipo coppi; condizioni: sufficienti.
<i>Cancello ingresso:</i>	materiale: ferro; ingresso carraio e cancello pedonale con apertura manuale; condizioni: sufficienti. Portone d'ingresso condominiale in ferro e vetro.
<i>Vano scala:</i>	a rampa parallela e rivestimento in marmo.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio con rivestimento in legno di ciliegio, vetrocamera e persiane oscuranti in alluminio con lamelle regolabili.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno tamburato. Porta d'ingresso in ferro e legno (blindata).
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; controsoffitto all'ingresso (da completare); condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle monocottura (bagno H = 2,20 mt); condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: parquet, piastrelle di granito in cucina e ceramica in bagno.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: ghiaia; camminamenti pavimentati con elementi autobloccanti.
<i>Recinzioni:</i>	muretto in calcestruzzo (H = cm 50) con sovrastante rete metallica (H = 1,50 metri).
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Fognatura:</i>	mista, al collettore comunale.
<i>Antifurto:</i>	predisposizione per montaggio impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo; diffusori: convettori (impianto da completare).
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, 220V, condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, tubazioni a vista in rame; apparecchi alimentati: cucina, caldaia (riscaldamento e acqua calda); condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa e in alluminio (termoarredo in cucina e bagno); condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In seguito al sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi dei beni sulla base dei documenti acquisiti, ho proceduto alla stima delle proprietà immobiliari oggetto di esecuzione tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico.

In definitiva ho adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), eseguita in base al parametro tecnico del mq di superficie commerciale e assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato (€/mq) correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quelli oggetto di perizia.

Per **superficie commerciale** s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale (considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a 50 cm).

La superficie della cantina al piano interrato è stata moltiplicata per il coefficiente correttivo pari a 0,25 mentre quella dei balconi per 0,30.

La superficie del terreno in comproprietà è stata conteggiata al 25% quale quota di competenza del presente Lotto e moltiplicata per il coefficiente correttivo di 0,10.

Il valore dell'unità immobiliare è ottenuto moltiplicando la sua superficie commerciale per il prezzo al metro quadrato indicato nell'ultima pubblicazione del "*Borsino immobiliare città di Como e provincia*", in riferimento agli immobili residenziali ubicati nel comune di Grandate.

Il valore commerciale ricavato è poi rettificato con i rispettivi coefficienti di differenziazione che variano le quotazioni di mercato in relazione alla vetustà (classe energetica E), alla posizione e allo stato di fatto dell'unità immobiliare (condizioni sufficienti), sulla base di quanto descritto.

L'autorimessa doppia è valutata a corpo in riferimento alle quotazioni di mercato attribuite a questa destinazione d'uso.

Ulteriori aggiustamenti derivano dall'analisi del mercato immobiliare riguardante tipologie d'immobili simili nel contesto territoriale in esame.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Grandate.

INDAGINI DI MERCATO COMPARATIVE:

- Trilocale recentemente ristrutturato in Grandate alla via Giacomo Leopardi, mq 81 senza ascensore, piano quarto con balcone e box, termoautonomo (classe energetica D): **€ 210.000,00**.
- Trilocale in Grandate alla via I Maggio 10, mq 95 senza ascensore, piano primo con balconi, cantina e box, termoautonomo (classe energetica E): **€ 250.000,00**.
- Trilocale mq 100 in via Strada Statale dei Giovi 12 (1960, completamente ristrutturato), piano primo con balcone e posto auto: **€ 199.000,00**.
- Quotazioni del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate: abitazioni da **€ 1.250 a € 1.600/mq**.

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.

8.3. Valutazione corpi:

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto (1/1 piena proprietà)
A. Abitazione P.1 (+ cantina + quota terreno)	mq 100 circa	€ 185.000,00	€ 185.000,00
A1. Autorimessa doppia	mq 23 circa	€ 35.000,00	€ 35.000,00
TOTALE (arrotondamento)		<u>€ 220.000,00</u>	<u>€ 220.000,00</u>

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:

€ 33.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

L'IMMOBILE NON È 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:

€ 187.000,00

18 agosto 2025

Il perito
Dott. Arch. Simona MORABITO





