

Tribunale ordinario di COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. Gen Rep. 139/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

...omissis...

rappresentata dall'avv. Alessandro Azzi

CONTRO / DEBITORE:

...omissis...

Giudice: DOTT.SSA SONIA PISANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato : geom. Walter Tortelli

Iscritto all'Albo dei geometri e geometri Laureati della provincia di Como al n. 2452

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del giudice del Tribunale di Como al n. 1593

C.F.: TRT WTR 75H27 C933H P.IVA: 02596360137

Con studio tecnico in comune di Lurago d'Erba (CO) via don Gnocchi n. 17

cell. : 3475652461 fax : 031617133

e-mail: waltertortelli@gmail.com pec: walter.tortelli@geopec.it

**Beni in comune di Cadorago (CO) in via Luigi Pirandello n° 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e accessori (ripostiglio e centrale termica) posti al piano terra, siti in via Luigi Pirandello n. 14 a Cadorago (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, costituito da n. 6 appartamenti, realizzati tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese.

L'appartamento posto al piano terra è così costituito:

- quattro locali più servizi: più precisamente, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un W.C., un ripostiglio e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 96,40, con altezza interna di circa mt 2,75. L'accesso all'appartamento avviene prima da via Luigi Pirandello attraverso poi per l'area comune esterna.

L'appartamento risulta identificato al catasto fabbricati della provincia di Como come segue: Comune di Cadorago, Sezione CAD, foglio 4, mappale 2418 subalterno 703, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, posto al piano terra, superficie catastale Totale: m² 95; Totale escluse aree scoperte**: m² 95 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013) – rendita catastale: 386,05 € - registrata all'U.T.E. di Como e *derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 21.10.2021 pratica n. CO00136416 in atti dal 25.10.2021 per divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 63799.1/2021) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 2418 subb. 1-701-702.*

Gli accessori posti al piano terra sono così costituiti:

- n. 2 accessori: più precisamente un ripostiglio e una centrale termica. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 12,50, con altezza interna di circa mt 2,75 per quanto concerne la C.T. e altezza interna media di circa mt 2,10 per quanto concerne il ripostiglio. L'accesso avviene per entrambi tramite cortiletto comune interno raggiungibile o direttamente dall'appartamento o da camminamento pedonale comune sul lato nord del

lotto.

Gli accessori risultano identificati al catasto fabbricati della provincia di Como come segue:
Comune di Cadorago, Sezione CAD, foglio 4, mappale 2418 subalterno 706, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 m², posti al piano terra, superficie catastale Totale: m² 12 - rendita catastale: 22,21 € - registrata all'U.T.E. di Como e *derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 21.10.2021 pratica n. CO00136416 in atti dal 25.10.2021 per divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 63799.1/2021) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 2418 subb. 1-701-702.*

Coerenze in un unico corpo appartamento e accessori, in contorno ed in senso antiorario: mappale 3846; unità di terzi al subalterno 705; ancora altra unità di terzi al subalterno 705 e parti comuni; ancora parti comuni, altra unità di terzi, ancora parti comuni;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso edilizio, come per legge, titoli, consuetudine e regolamento di condominio ove esistente.

Per superficie lorda commerciale si intende comprensiva delle murature (fino ad uno spessore massimo di cm 50), ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

L'area sulla quale insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto è distinta nel Catasto terreni Comune di Cadorago foglio 9 particella 2418 ente urbano di Ha. 0.04.80 derivante da Tipo Mappale del 15/09/1986 Pratica n. CO0071544 in atti dal 31/03/2004 (n. 94638.1/1986).

Precisazione catastale: con nota di variazione n. 113 del 29.05.1964 di CT la particella 1412/B di Ha. 0.04.80 ha assunto il numero di particella 2418 di pari superficie. Il mappale Terreni correlato per i beni in oggetto è la particella 2418 (area sulla quale insiste il fabbricato che comprende anche i beni in oggetto).

Le unità immobiliari sopra citate risultano intestate a :

- ...omissis... , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di stima sono situati all'interno di un edificio non condominiale, realizzato tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese.

L'edificio è posto in una zona semi-centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

L'accesso pedonale si ha direttamente dalla via Luigi Pirandello, via mediamente trafficata.

Inquadramento territoriale e generale del Comune di Cadorago

Il Comune di Cadorago è situato nella Regione Lombardia, in Provincia di Como, nell'area nord-occidentale della pianura lombarda, in ambito pedemontano. Il territorio comunale si colloca a circa 12 km dal capoluogo provinciale Como ed è inserito in un contesto caratterizzato da un sistema infrastrutturale rilevante, prossimo agli assi viari che collegano Milano con il territorio comasco e il Canton Ticino.

Il territorio comunale si sviluppa su una superficie di circa 7,19 km², con morfologia prevalentemente pianeggiante e quote altimetriche medie intorno ai 313 m s.l.m.

Il territorio è compreso tra il torrente Lura e importanti direttrici di collegamento, elementi che ne influenzano sia la struttura urbanistica sia lo sviluppo insediativo.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune comprende anche le frazioni di Bulgorello e Caslino al Piano, che costituiscono parte integrante del tessuto urbano e sociale locale.

L'assetto urbanistico risulta caratterizzato da un tessuto edilizio misto, comprendente ambiti residenziali consolidati, aree produttive/artigianali e spazi residuali a destinazione agricola.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune include le frazioni di Bulgorello e Caslino al Piano, che contribuiscono alla continuità del tessuto urbanizzato e alla distribuzione dei servizi sul territorio.

Caratteristiche demografiche

La popolazione residente è pari a 8.039 (il 30-11-2025) abitanti, con una densità abitativa superiore ai 1.100 abitanti/km², indice di un territorio discretamente urbanizzato. Ha due frazioni Bulgorello, Caslino al Piano. I comuni confinanti sono Bregnano, Cermenate, Fino Mornasco, Guanzate, Lomazzo, Vertemate con Minoprio. La classe sismica è zona 4 (sismicità molto bassa) e la classe climatica ricade in zona E, 2514 GG.

Dal punto di vista demografico, il Comune evidenzia una sostanziale stabilità della popolazione negli ultimi anni, con una lieve crescita e un'età media attorno ai 44 anni.

La composizione per genere risulta equilibrata, mentre la presenza di cittadini stranieri si attesta intorno al 7%, dato in linea con il contesto provinciale.

Inquadramento storico

Le origini del Comune di Cadorago sono antiche e non completamente univoche. Secondo alcune interpretazioni storiche, il toponimo deriverebbe da una locanda denominata "Ca' do Drago", punto di ristoro per viaggiatori e cavalli, da cui sarebbe poi derivato il nome attuale.

Altre ipotesi riconducono invece l'origine del nome a termini di derivazione latina, quali "Cadulus" (bacino glaciale) o "Caturiacus", riferito a un insediamento di epoca romana. Tali elementi testimoniano una presenza antropica consolidata nel tempo e un'evoluzione storica legata alle dinamiche insediative della pianura comasca.

Caratteristiche territoriali e ambientali

Il territorio comunale presenta caratteristiche tipiche della fascia pedemontana lombarda, con clima temperato continentale: inverni freddi e umidi, estati calde e con fenomeni di afa, oltre a frequenti precipitazioni nelle stagioni intermedie.

L'assetto urbanistico è caratterizzato da una prevalenza di aree residenziali integrate con tessuti produttivi e infrastrutturali, con una progressiva urbanizzazione sviluppatasi soprattutto nella seconda metà del Novecento.

Sistema infrastrutturale e accessibilità

Il Comune di Cadorago presenta un livello di accessibilità complessivamente buono, in relazione alla prossimità a importanti direttrici viarie provinciali e sovracomunali che collegano il territorio con Como, Milano e i comuni limitrofi.

Di particolare rilievo è la presenza della linea ferroviaria regionale Ferrovienord linea Como–Milano, con fermata presso la stazione di Cadorago, che garantisce collegamenti diretti con il capoluogo provinciale e con l'area milanese, costituendo un elemento strategico per la mobilità pendolare.

Il servizio di trasporto pubblico locale su gomma integra la rete ferroviaria, assicurando collegamenti con i comuni limitrofi e i principali poli di attrazione (servizi, scuole, attività produttive).

Dotazione di servizi e attrezzature pubbliche

Il territorio comunale risulta dotato di una buona rete di servizi di base, adeguata alla dimensione demografica del Comune. In particolare si rileva la presenza di:

- servizi scolastici (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), distribuiti sul territorio comunale;
- strutture di interesse collettivo (impianti sportivi, spazi pubblici, aree verdi attrezzate);
- servizi amministrativi e di pubblica utilità (municipio, uffici comunali, servizi socio-assistenziali).

Per quanto concerne i servizi sanitari, il Comune è servito da ambulatori e servizi di base, mentre le strutture ospedaliere di riferimento sono localizzate nei comuni limitrofi e nel capoluogo provinciale.

Sistema commerciale e attività economiche

Il tessuto economico locale è caratterizzato dalla presenza diffusa di attività commerciali di vicinato (negozi al dettaglio, esercizi di somministrazione, servizi alla persona), localizzate principalmente lungo le direttrici viarie principali e nei nuclei abitati.

Sono inoltre presenti medie strutture di vendita e attività artigianali e produttive, che contribuiscono alla vitalità economica del territorio. Il Comune beneficia, inoltre, della prossimità a poli commerciali di maggiore dimensione situati nei comuni limitrofi, facilmente accessibili.

Il contesto risulta pertanto idoneo a garantire un livello soddisfacente di servizi alla popolazione residente, senza necessità di spostamenti significativi per le esigenze quotidiane.

Valutazione sintetica ai fini tecnico-peritali

Alla luce degli elementi sopra esposti, il Comune di Cadorago si configura come un contesto urbano di dimensioni contenute ma ben strutturato, caratterizzato da:

- buona accessibilità infrastrutturale (viaria e ferroviaria);
- adeguata dotazione di servizi pubblici e scolastici;
- presenza diffusa di attività commerciali e servizi di prossimità;
- integrazione funzionale con il sistema territoriale della provincia di Como e dell'area milanese.

Tali caratteristiche rendono il contesto complessivamente idoneo sotto il profilo insediativo e funzionale, con condizioni favorevoli per la residenza e le attività economiche locali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Alla data del sopralluogo risultavano in corso interventi di manutenzione straordinaria, così come autorizzati mediante SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 28/2022. L'unità immobiliare si presentava in uno stato tale da poter essere qualificata, sotto il profilo tecnico, come cantiere in essere, evidenziando una situazione di lavori non ancora ultimati. Tuttavia, si rilevava come le opere fossero giunte a uno stadio avanzato di esecuzione. In particolare, residuavano da completare alcune lavorazioni di finitura e di impiantistica, consistenti nel completamento degli impianti idrico ed elettrico, nell'esecuzione delle opere di tinteggiatura interna, nonché negli allacci alle reti dei pubblici servizi. Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione riferiti all'immobile pignorato, la stessa risultava priva di esiti.

Da documentazione fornita dall'ufficio anagrafe del comune di Cadorago (CO) non risultano residenti presso il compendio pignorato.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e 4.2.2. Pignoramenti:

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura dott.ssa Barbara Gamba dello studio Netti di Como:

“aggiornamento alla data del 02.01.2026

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como il **30.12.2021 nn. 39605/6425** derivante da ***CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale ...omissis... – totale ...omissis... – durata 25 anni. a favore di ...omissis... - società cooperativa per azioni, sede Vestone (BS) c.f. ...omissis... a carico di ...omissis... diritto proprietà – quota 1/1 in riferimento ai seguenti beni Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO, sez. urb. CAD, fg. 4, particella 2418 sub. 703-706 a carico di ...omissis... per i beni di cui al LOTTO 2 dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 28.12.2021 n. 7572/6529 di rep. notaio Katia Grieco di Bresso***

Annotazioni a margine : nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il **01.07.2025 nn. 19602/14423** a favore di ***...omissis... , sede Roma, c.f. ...omissis... a carico di ...omissis... , ...omissis... diritto proprietà – quota 1/1 in riferimento ai seguenti beni Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO, sez. urb. CAD, fg. 4, particella 2418 sub. 703-706 a carico di ...omissis... per i beni di cui al LOTTO 2 dati relativi al titolo: atto giudiziario UNEP Tribunale di Como not. 07.06.2025 n. 3262.***

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificazione notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 08.2025: formalità pregiudizievoli congruenti.”

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 edilizia : **CRITICITA' BASSA**

Dal sopralluogo effettuato emerge una lieve criticità relativa all'appartamento oggetto di perizia, mentre per gli accessori non si riscontrano difformità.

L'ultima pratica depositata in comune di Cadorago risulta essere la SCIA –

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 28/2022. Come riportato nel punto n. 3 della presente perizia i lavori risultano ancora in corso e non risultano ultimati. Residuavano da completare, per quanto concerne la parte edilizia dell'appartamento, gli arredi fissi nelle camere per garantire i rapporti aeroilluminanti, alcune lavorazioni consistenti nel completamento degli impianti idrico ed elettrico e gli allacci alle reti dei pubblici servizi per garantire l'agibilità dell'immobile. La pratica edilizia sopra richiamata non risulta aver completato il relativo iter amministrativo. Si evidenzia, inoltre, che, essendo decorso il termine triennale dalla data di inizio dei lavori senza che gli stessi siano stati ultimati, la stessa deve ritenersi scaduta ai sensi della normativa vigente.

Si rileva, altresì, una difformità concernente l'accesso carraio comune. In particolare, nell'autorizzazione edilizia n. A-4/86, rilasciata in data 30/09/1986 per la sistemazione dell'area esterna, era prevista la realizzazione di un doppio cancello scorrevole; tuttavia, in sede di esecuzione, risulta essere stato realizzato un unico cancello scorrevole, in difformità rispetto a quanto assentito.

La difformità è stata riscontrata confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Cadorago.

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria unitamente all'ultimazione dei lavori con indicazione delle opere già realizzate, pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

“(Stralcio del D.P.R.: Art. 36 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.)”

Onorario tecnico stimato :

€ 1.000,00

Sanzioni : non preventivabili, ipotizzabili	€ 1.000,00
Oneri totali	€ 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale: **CRITICITA' BASSA**

Per il presente punto si fa riferimento a quanto descritto nel punto precedente. Si rileva che la scheda catastale dell'unità immobiliare (il solo appartamento) non risulta aggiornata, in quanto la pratica edilizia sopra richiamata non ha completato il relativo iter amministrativo e, conseguentemente, non è stato possibile procedere al relativo aggiornamento catastale.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como.

Regolarizzabile mediante: presentazione (dopo aver regolarizzato l'immobile sul piano edilizio) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como di pratica DOCFA in variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Onorario tecnico:	€ 330,00
Tributi e sanzioni :	€ 70,00
Oneri totali	€ 400,00

4.3.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**4.3.4. Corrispondenza dati catastale/atto : **Nessuna difformità.**4.3.5. Altre conformità: **CRITICITA' MEDIA**

Conformità tecnico impiantistica.

L'immobile risulta non totalmente conforme, ma regolarizzabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobile sono totalmente indipendenti in contesto non condominiale.

L'immobile è privo di amministratore e quindi non risultano spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omissis... , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Provenienze :

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura dott.ssa Barbara Gamba dello studio Netti di Como di seguito riportata:

“COMPRAVENDITA portata dall'atto 28.12.2021 n. 7571/6528 di rep. a rogito notaio Katia Grieco di Bresso

con cui “in primo luogo” – trascritto a Como il 30.12.2021 nn. 39600/28612

i signori

...omissis...

...omissis...

hanno venduto a

...omissis... , coniugato in regime di separazione dei beni, che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari a parte del fabbricato sito in Comune di CADORAGO (CO), via Luigi Pirandello civico 14, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, composto da quattro locali, servizi ed accessori, con pertinenziale cantina posta al piano terra e centrale termica; coerenze in un sol corpo, in contorno ed in senso orario: parti comuni; ancora parti comuni ed altra unità di terzi al subalterno 705; ancora altra unità di terzi al subalterno 705 e parti comuni; ancora parti comuni, altra unità di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto, così censito

Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO - sezione urbana CAD – foglio 4

particella 2418 subalterno 703 – via Luigi Pirandello n. 14 – piano T – categoria A/3 - classe 3 – consistenza vani 6,5 - superficie catastale totale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 95) - rendita euro 386,05

particella 2418 subalterno 706 – via Luigi Pirandello n. 14 – piano T – categoria C/2 - classe 3 – consistenza mq. 10 - superficie catastale totale mq. 12 - rendita euro 22,21.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso edilizio, come per legge, titoli, consuetudine e regolamento di condominio ove esistente.....

Prezzo pagato e quietanzato. .”

6.2 Precedenti proprietari:

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura dott.ssa Barbara Gamba dello studio Netti di Como di seguito riportata:

“ ===PROVENIENZA a i signori ...omissis...

Quota 1/6 ciascuno

SUCCESSIONE a ...omissis... .

Risulta evasa la voltura catastale n. 12488.1/2015 – Pratica CO0104205 in atti dal 13.08.2015. Non risulta trascritto il certificato di denunciata successione.

Nel sopra citato atto 28.12.2021 n. 7571/6528 di rep. a rogito notaio Katia Grieco di Bresso è precisato che:

--l'eredità è stata devoluta in forza di legge per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente a ...omissis... (N.B. dagli atti risulta nata a Zorlesco-Casalpusterlengo) il 04.01.1932 (N.B. in atto di provenienza del 1960, e sua trascrizione, nata il 14.01.1932);

-- la dichiarazione di successione è stata registrata a Piacenza il 11.07.2015 n. 1811 vol. 9990.

--...omissis... ;

Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 30.12.2021 nn. 39602/28614.

Quota 2/6 ciascuno

SUCCESSIONE a ...omissis... (N.B. in atto di provenienza del 1960, e sua trascrizione, nata il 14.01.1932), deceduta il 10.08.2017 (dichiarazione di successione registrata a Piacenza n. 3030 vol. 9990/2017 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 15.02.2018 nn. 3831/2642).

Eredità devoluta in forza di legge a favore dei figli

...omissis...

...omissis...

Di compendio della successione la quota di 4/6 di proprietà dei beni in CADORAGO – CF, sez. urb. CAD, foglio 4, particella 2418 subb. 1-701-702.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 30.12.2021 nn. 39603/28615.

===PROVENIENZA ai signori ...omissis... (titolari dal ventennio)

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.10.1960 n. 41402/11450 di rep. a rogito notaio Franco Seveso di Como (trascritto a Como il 26.11.1960 nn. 8383/7458) con cui i coniugi ...omissis... , questo ultimo per l'usufrutto in ragione di una metà, hanno venduto ai coniugi

...omissis...

...omissis...

che hanno accettato ed acquistato in comunione ed in parti uguali fra loro, il terreno in Comune di CADORAGO, distinto nelle mappe e registri censuari di Catasto Terreni, in forza di TF 4172/3 del 14.10.1960, con la particella 1412 sub. B di ha. 0.04.80.

Coerenze: a levante proprietà ...omissis... a termini, con interposta stradella privata qui compresa della larghezza di ml. 4 per l'accesso al rimanente terreno rimasto ai venditori; a mezzodì stradella campestre qui compresa in servitù di passo anche per terzi; a ponente proprietà ...omissis... a termini; a settentrione residua proprietà dei venditori.

Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto.

Gli acquirenti hanno dichiarato di aver acquistato il terreno per costruirvi una casa di civile abitazione.

Precisazione catastale: con nota di variazione n. 113 del 29.05.1964 di CT la particella 1412/B di Ha. 0.04.80 ha assunto il numero di particella 2418 di pari superficie. Il mappale Terreni correlato per i beni in oggetto è la particella 2418 (area sulla quale insiste il fabbricato che comprende anche i beni in oggetto). ”

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie:

Presso gli uffici del Comune di Cadorago sono state depositate la seguenti pratiche edilizie riguardante il compendio pignorato:

- Nulla Osta rilasciata dal Comune di Cadorago in data 01/12/1960 n. 20/1960 per realizzazione villetta ad uso di civile abitazione;
- Permesso di abitabilità in data 06/11/1961 pratica n. 20/1960;
- Autorizzazione A-4/86 rilasciata in data 30/09/1986 per sistemazione area esterna (riguarda le parti comuni del fabbricato);

- Concessione - autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 21/12/1987 n. 192/4948-A, riguardante sanatoria abitazione e accessori al piano terra;
- Concessione - autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 21/12/1987 n. 192/4948-B riguardante sanatoria accessori al piano terra e abitazione al piano primo;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 17/12/2007 protocollo numero 13581/06/03, Pratica n. 129/07 riguardante formazione di tavolato interno per divisione appartamento, formazione ripostiglio e trasformazione locale da lavanderia a soggiorno/cottura ;
- Permesso di costruire accertamento di conformità rilasciato in data 10/11/2021, n. 36/2021 per opere realizzate, al piano terra e primo, in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cadorago per l'immobile oggetto di pignoramento;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA per manutenzione straordinaria in corso d'opera depositata il 30/05/2022 n. 28;

Si precisa che la mancata reperibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cadorago del documento relativo al nulla osta del 02/03/1987, prot. n. 1405, non incide sulla verifica della conformità edilizia dell'immobile, in quanto lo stesso deve ritenersi superato e privo di rilevanza giuridico-amministrativa alla luce delle successive pratiche edilizie intervenute.

7.2 Situazione urbanistica:

Il Piano di governo del territorio (abbreviato in PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Lo strumento è articolato in tre atti: il Documento di Piano che vale cinque anni (cuore strategico delle scelte sulla città), il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole che non hanno termini di validità.

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), 4^a variante al PGT, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31/05/2022 e pubblicazione avvio su BURL il 29/06/2022 Serie Avvisi e Concorsi n. 26, variante errori materiali con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 10/07/2025, e pubblicazione avvio su BURL il 13/08/2025 Serie Avvisi e Concorsi n. 33;

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato nel vigente P.G.T. :

- all'interno dell'area AU – Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Descrizione appartamento con pertinenze - punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e accessori (ripostiglio e centrale termica) posti al piano terra, siti in via Luigi Pirandello n. 14 a Cadorago (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, costituito da n. 6 appartamenti, realizzati tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese. L'edificio è posto in una zona semi-centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

L'accesso pedonale si ha direttamente dalla via Luigi Pirandello, via mediamente trafficata.

L'appartamento posto al piano terra è così costituito: - quattro locali più servizi: più precisamente, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un W.C., un ripostiglio e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 96,40, con altezza interna di circa mt 2,75. L'accesso all'appartamento avviene prima da via Luigi Pirandello attraverso poi per il giardino comune.

Gli accessori posti al piano terra sono così costituiti: - n. 2 accessori: più precisamente un ripostiglio e una centrale termica. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 12,50, con altezza interna di circa mt 2,75 per quanto concerne la C.T. e altezza interna media di circa mt 2,10 per quanto concerne il ripostiglio. L'accesso avviene per entrambi tramite cortiletto comune interno raggiungibile o direttamente dall'appartamento o da camminamento pedonale comune sul lato nord del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta libera su quattro lati, con il prospetto est parzialmente in aderenza ad altre unità immobiliari contigue.

Allo stato attuale, l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione edilizia al fine di renderlo pienamente fruibile. In particolare, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, l'unità risulta incompleta sotto il profilo delle lavorazioni edilizie e si trova in condizioni assimilabili a cantiere non ultimato e in stato di abbandono.

In via sommaria, si rileva la necessità di completare le opere di finitura e gli impianti tecnologici, tra cui: il completamento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico; l'esecuzione delle opere di tinteggiatura interna; la realizzazione degli allacci alle reti dei pubblici servizi; la posa della zoccolatura; nonché l'installazione di arredi fissi nelle camere, necessari al rispetto dei requisiti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente.

Nel corso del sopralluogo, l'esperto stimatore non ha riscontrato criticità relative allo stato di conservazione dell'unità immobiliare, al netto di quanto sopra menzionato, mentre le finiture esterne del fabbricato complessivamente si presentano in condizioni qualitative poco sufficienti.

La distribuzione interna dei locali è ben studiata con buona esposizione.

La zona ha un numero abbastanza sufficiente di parcheggi pubblici e internamente l'appartamento ha lavori di manutenzioni da eseguire.

Qualità e rating dell'intero immobile:

Livello di piano, esposizione e luminosità sono nella media.

La panoramicità, gli impianti tecnici, lo stato di manutenzione generale e i servizi sono nella media.

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Strutture verticali: materiale: misto laterizio/c.a. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Solai: tipologia: travetti e pignatte. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie nei piani fuori terra.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: misto laterizio/ca. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Facciate: materiale: intonaco stollato per esterni, parzialmente tinteggiato e piastrellato. Condizioni: poco sufficienti;

Pavimentazione esterna: materiale: misto battuto di cls e/o ghiaietto. Condizioni: poco sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Infissi esterni : tipologia: anta doppia a battente, materiale: PVC doppio vetro; Condizioni: buone/nuovi. Protezione: avvolgibili in PVC o assenti, condizioni: poco sufficienti; soglie e davanzali delle finestre esterne assenti o in condizioni poco sufficienti;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: buone/nuove.

Pareti esterne: materiale: misto laterizio/c.a. intonacati; Condizioni: poco sufficienti;

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno. Accessori: assenti; Condizioni: insufficienti.

Pavimentazione interna: in tutto l'appartamento: materiale: ceramica/gres porcellanato. Condizioni: buone; Privi totalmente di zoccolatura;

Rivestimento interno: materiale: piastrelle in ceramica /gres porcellanato. Condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive del ripostiglio esterno:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno. Condizioni: insufficienti .

Pavimentazione interna: materiale: battuto cls. Condizioni: poco sufficienti;

Pareti interne materiale : blocchi prefabbricato; Condizioni: sufficienti;

Copertura: tipologia: a falda, materiale: ondulina in fibrocemento (si presume in

amianto). Condizioni: insufficienti;

Componenti edilizie e costruttive della centrale termica esterna:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: ferro. Condizioni: insufficienti .

Pavimentazione interna: materiale: battuto cls. Condizioni: poco sufficienti;

Pareti interne materiale: misto laterizio/c.a. Condizioni: sufficienti;

Copertura: tipologia: travetti e pignatte. Condizioni: sufficienti;

IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Gas: tipologia: a parete e sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Termico: tipologia: impianto autonomo con riscaldamento tradizionale a radiatori in alluminio smaltati; alimentazione: metano; conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Gli impianti risultano non ancora ultimati e, durante il sopralluogo, è stato riferito allo scrivente che devono essere realizzati tutti gli allacci alle reti di pubblica fornitura.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle valutazioni immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *D.P.R. del 23/03/1998 n. 138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra	Sup. reale lorda	96,40 mq	1,00	96,40
Locale rip. e C.T. piano terra	Sup. reale lorda	12,50 mq	0,20	2,50
Sup. reale lorda		108,90 mq		98,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo medio di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico e economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato fra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetti di compravendita o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la collocazione ed esposizione dell'unità abitativa, gli impianti in essa contenuti e l'eventuale quota di proprietà delle parti e enti comuni. Si è inoltre tenuta in considerazione l'attuale fase di mercato con l'entità delle domande e delle offerte.

Considerato lo stato dell'immobile, alla luce di quanto visionato in fase di sopralluogo e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo assegnare un valore all'immobile pari a 1.150,00 (millecentocinquanta/00) €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Catasto.

In detto ufficio sono stati visionati e recuperati tutti i documenti aggiornati delle unità immobiliari oggetto di procedura, le visure storiche catastali, scheda planimetrica.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Reparto servizi di pubblicità immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono stati esaminati i documenti forniti dall'ausiliario visurista.

Ufficio Tecnico di Cadorago (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di accesso atti, è stata effettuata ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Si è inoltre visionato l'attuale P.G.T.. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente e esclusivamente dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico e il sottoscritto ha visionato le pratiche recuperate dal sopraccitato personale.**

Ufficio Anagrafe di Cadorago (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di certificato storico di residenza, è stata effettuata ricerca sia per eventuali residenti sia per esatto numero civico dell'immobile. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Anagrafe.**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como: relativamente a zone e microzone nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Cadorago (CO).

Borsino Immobiliare della provincia di Como.

Agenzie Immobiliari della zona di interesse.

Ufficio del Registro:

Indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodato, preliminari di compravendita registrati, contratti d'affitto d'azienda. La ricerca effettuata dal personale addetto dell'Ufficio del Registro ha dato esito positivo.

Siti e portali sul comune di Cadorago:

Si sono consultati siti internet riguardanti il comune e l'immobile oggetto di stima.

Relazione dell'ausiliario visurista.

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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

8.3. Valore di Mercato (OMV) – Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

A. Appartamento e pertinenze

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	
Appartamento piano terra	96,40	€ 1.150,00	€ 110.860,00	
Locale rip. e C.T. piano terra	2,50	€ 1.150,00	€ 2.875,00	
	98,90	€ 1.150,00	€ 113.735,00	
Valore corpo (appartamento e accessori) :			€ 113.735,00	
Valore complessivo intero:			€ 113.735,00	
Valore complessivo diritto e quota:			€ 113.735,00	
Riepilogo				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e accessori	108,90 mq	113.735,00 €	113.735,00 €

Il Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del 23/03/2026 è di € 113.735,00 (euro centotredicimilasettecentotrentacinque/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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.060,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

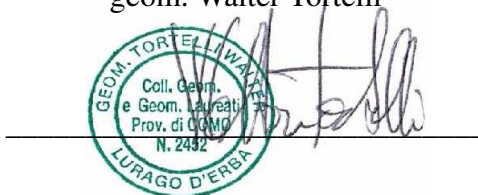
€ 96.674,75

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 94.274,75

Lurago d'Erba (CO), lì 23/03/2026.

Il perito esperto stimatore
geom. Walter Tortelli



Documenti allegati:

1. Ricezione comunicazioni di inizio delle operazioni peritali da parte del custode giudiziario e verbale di primo accesso delle operazioni peritali.
2. Vista aerea e documentazione fotografica.
3. Scheda, visure storiche catasto urbano e terreni e mappa catastale. Richiesta pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del comune di Cadorago e risposta degli uffici, documentazione ricevuta e estratti del P.G.T. Vigente. Richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Cadorago dei certificati di residenza storici relativi gli occupanti il compendio pignorato e risposta ricevuta dagli uffici. Interrogazioni contratti di locazione sugli immobili del compendio pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Como. Relazioni dell'ausiliario visurista Barbara Gamba dello Studio Netti s.n.c..
4. Trasmissione elaborato peritale alle parti.

**Beni in comune di Cadorago (CO) in via Luigi Pirandello n° 14
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e accessori (ripostigli) posti al piano terra, siti in via Luigi Pirandello n. 14 a Cadorago (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, costituito da n. 6 appartamenti, realizzati tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese.

L'appartamento posto al piano primo è così costituito:

- quattro locali più servizi: più precisamente, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un W.C., un ripostiglio e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 99,00, con altezza interna di circa mt 2,90 e un balcone scoperto di pertinenza per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 6,50. L'accesso all'appartamento avviene da via Luigi Pirandello, mediante attraversamento dell'area comune esterna, e successiva risalita tramite scala esterna che collega il piano terra al piano primo.

L'appartamento risulta identificato al catasto fabbricati della provincia di Como come segue: Comune di Cadorago, Sezione CAD, foglio 4, mappale 2418 subalterno 704, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, posto al piano primo, superficie catastale Totale: m² 101; Totale escluse aree scoperte**: m² 99 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013) – rendita catastale: 356,36 € - registrata all'U.T.E. di Como e *derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 21.10.2021 pratica n. CO00136416 in atti dal 25.10.2021 per divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 63799.1/2021) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 2418 subb. 1-701-702.*

Gli accessori posti al piano terra sono così costituiti:

- n. 3 accessori: più precisamente tre ripostigli e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 17,00, con altezza interna di circa mt 2,05. L'accesso avviene da via Luigi Pirandello, mediante

attraversamento dell'area comune esterna.

Gli accessori risultano identificati al catasto fabbricati della provincia di Como come segue:
Comune di Cadorago, Sezione CAD, foglio 4, mappale 2418 subalterno 705, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 m², posti al piano terra, superficie catastale Totale: m² 17 - rendita catastale: 33,31 € - registrata all'U.T.E. di Como e *derivano da maggior consistenza in forza di variazione del 21.10.2021 pratica n. CO00136416 in atti dal 25.10.2021 per divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 63799.1/2021) avente ad oggetto le u.i. di cui alla particella 2418 subb. 1-701-702.*

Coerenze in un unico corpo appartamento e accessori, in contorno ed in senso antiorario: unità di terzi al subalterno 706, mappale 3846; mappale 2749 e affaccio su parti comuni; ancora affaccio su parti comuni; altra unità di terzi e ancora affaccio su parti comuni;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso edilizio, come per legge, titoli, consuetudine e regolamento di condominio ove esistente.

Per superficie lorda commerciale si intende comprensiva delle murature (fino ad uno spessore massimo di cm 50), ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

L'area sulla quale insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto è distinta nel Catasto terreni Comune di Cadorago foglio 9 particella 2418 ente urbano di Ha. 0.04.80 derivante da Tipo Mappale del 15/09/1986 Pratica n. CO0071544 in atti dal 31/03/2004 (n. 94638.1/1986).

Precisazione catastale: con nota di variazione n. 113 del 29.05.1964 di CT la particella 1412/B di Ha. 0.04.80 ha assunto il numero di particella 2418 di pari superficie. Il mappale Terreni correlato per i beni in oggetto è la particella 2418 (area sulla quale insiste il fabbricato che comprende anche i beni in oggetto).

Le unità immobiliari sopra citate risultano intestate a :

- **...omissis...** , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di stima sono situati all'interno di un edificio non condominiale, realizzato tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese.

L'edificio è posto in una zona semi-centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

L'accesso pedonale si ha direttamente dalla via Luigi Pirandello, via mediamente trafficata.

Inquadramento territoriale e generale del Comune di Cadorago

Il Comune di Cadorago è situato nella Regione Lombardia, in Provincia di Como, nell'area nord-occidentale della pianura lombarda, in ambito pedemontano. Il territorio comunale si colloca a circa 12 km dal capoluogo provinciale Como ed è inserito in un contesto caratterizzato da un sistema infrastrutturale rilevante, prossimo agli assi viari che collegano Milano con il territorio comasco e il Canton Ticino.

Il territorio comunale si sviluppa su una superficie di circa 7,19 km², con morfologia prevalentemente pianeggiante e quote altimetriche medie intorno ai 313 m s.l.m.

Il territorio è compreso tra il torrente Lura e importanti direttrici di collegamento, elementi che ne influenzano sia la struttura urbanistica sia lo sviluppo insediativo.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune comprende anche le frazioni di Bulgorello e Caslino al Piano, che costituiscono parte integrante del tessuto urbano e sociale locale.

L'assetto urbanistico risulta caratterizzato da un tessuto edilizio misto, comprendente ambiti residenziali consolidati, aree produttive/artigianali e spazi residuali a destinazione agricola.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune include le frazioni di Bulgorello e Caslino al Piano, che contribuiscono alla continuità del tessuto urbanizzato e alla distribuzione dei servizi sul territorio.

Caratteristiche demografiche

La popolazione residente è pari a 8.039 (il 30-11-2025) abitanti, con una densità abitativa superiore ai 1.100 abitanti/km², indice di un territorio discretamente urbanizzato. Ha due frazioni Bulgorello, Caslino al Piano. I comuni confinanti sono Bregnano, Cermenate, Fino Mornasco, Guanzate, Lomazzo, Vertemate con Minoprio. La classe sismica è zona 4 (sismicità molto bassa) e la classe climatica ricade in zona E, 2514 GG.

Dal punto di vista demografico, il Comune evidenzia una sostanziale stabilità della popolazione negli ultimi anni, con una lieve crescita e un'età media attorno ai 44 anni.

La composizione per genere risulta equilibrata, mentre la presenza di cittadini stranieri si attesta intorno al 7%, dato in linea con il contesto provinciale.

Inquadramento storico

Le origini del Comune di Cadorago sono antiche e non completamente univoche. Secondo alcune interpretazioni storiche, il toponimo deriverebbe da una locanda denominata "Ca' do Drago", punto di ristoro per viaggiatori e cavalli, da cui sarebbe poi derivato il nome attuale.

Altre ipotesi riconducono invece l'origine del nome a termini di derivazione latina, quali "Cadulus" (bacino glaciale) o "Caturiacus", riferito a un insediamento di epoca romana. Tali elementi testimoniano una presenza antropica consolidata nel tempo e un'evoluzione storica legata alle dinamiche insediative della pianura comasca.

Caratteristiche territoriali e ambientali

Il territorio comunale presenta caratteristiche tipiche della fascia pedemontana lombarda, con clima temperato continentale: inverni freddi e umidi, estati calde e con fenomeni di afa, oltre a frequenti precipitazioni nelle stagioni intermedie.

L'assetto urbanistico è caratterizzato da una prevalenza di aree residenziali integrate con tessuti produttivi e infrastrutturali, con una progressiva urbanizzazione sviluppatasi soprattutto nella seconda metà del Novecento.

Sistema infrastrutturale e accessibilità

Il Comune di Cadorago presenta un livello di accessibilità complessivamente buono, in relazione alla prossimità a importanti direttrici viarie provinciali e sovracomunali che collegano il territorio con Como, Milano e i comuni limitrofi.

Di particolare rilievo è la presenza della linea ferroviaria regionale Ferrovienord linea Como–Milano, con fermata presso la stazione di Cadorago, che garantisce collegamenti diretti con il capoluogo provinciale e con l'area milanese, costituendo un elemento strategico per la mobilità pendolare.

Il servizio di trasporto pubblico locale su gomma integra la rete ferroviaria, assicurando collegamenti con i comuni limitrofi e i principali poli di attrazione (servizi, scuole, attività produttive).

Dotazione di servizi e attrezzature pubbliche

Il territorio comunale risulta dotato di una buona rete di servizi di base, adeguata alla dimensione demografica del Comune. In particolare si rileva la presenza di:

- servizi scolastici (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), distribuiti sul territorio comunale;
- strutture di interesse collettivo (impianti sportivi, spazi pubblici, aree verdi attrezzate);
- servizi amministrativi e di pubblica utilità (municipio, uffici comunali, servizi socio-assistenziali).

Per quanto concerne i servizi sanitari, il Comune è servito da ambulatori e servizi di base, mentre le strutture ospedaliere di riferimento sono localizzate nei comuni limitrofi e nel capoluogo provinciale.

Sistema commerciale e attività economiche

Il tessuto economico locale è caratterizzato dalla presenza diffusa di attività commerciali di vicinato (negozi al dettaglio, esercizi di somministrazione, servizi alla persona), localizzate principalmente lungo le direttrici viarie principali e nei nuclei abitati.

Sono inoltre presenti medie strutture di vendita e attività artigianali e produttive, che contribuiscono alla vitalità economica del territorio. Il Comune beneficia, inoltre, della prossimità a poli commerciali di maggiore dimensione situati nei comuni limitrofi, facilmente accessibili.

Il contesto risulta pertanto idoneo a garantire un livello soddisfacente di servizi alla popolazione residente, senza necessità di spostamenti significativi per le esigenze quotidiane.

Valutazione sintetica ai fini tecnico-peritali

Alla luce degli elementi sopra esposti, il Comune di Cadorago si configura come un contesto urbano di dimensioni contenute ma ben strutturato, caratterizzato da:

- buona accessibilità infrastrutturale (viaria e ferroviaria);
- adeguata dotazione di servizi pubblici e scolastici;
- presenza diffusa di attività commerciali e servizi di prossimità;
- integrazione funzionale con il sistema territoriale della provincia di Como e dell'area milanese.

Tali caratteristiche rendono il contesto complessivamente idoneo sotto il profilo insediativo e funzionale, con condizioni favorevoli per la residenza e le attività economiche locali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal **...omissis...** e famiglia (moglie e figlia). Durante l'accesso all'appartamento lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, rilevavano la presenza del **...omissis...** che dichiarava di abitare presso lo stabile oggetto di pignoramento. Lo stesso esibiva copia di un contratto di comodato d'uso gratuito tra la **...omissis...** dal quale si evinceva che il contratto risultava di durata illimitata a partire dal 03/10/2022. Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione riferiti all'immobile pignorato, la stessa risultava priva di esiti. Da documentazione fornita dall'ufficio anagrafe del comune di Cadorago (CO) non risultano residenti presso il compendio pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.2. 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*

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

- 4.2.1. Iscrizioni e 4.2.2. Pignoramenti:

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura dott.ssa

Barbara Gamba dello studio Netti di Como:

“ aggiornamento alla data del 02.01.2026

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como il 30.12.2021 nn. 39605/6425

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale euro ...omissis... – durata 25 anni.

a favore di ...omissis... A - società cooperativa per azioni, ...omissis...

a carico di ...omissis... diritto proprietà – quota 1/1 in riferimento ai seguenti beni Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO, sez. urb. CAD, fg. 4, particella 2418 sub. 704-705

a carico di ...omissis... per i beni di cui al LOTTO 1

dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 28.12.2021 n. 7572/6529 di rep. notaio Katia Grieco di Bresso

Annotazioni a margine : nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 01.07.2025 nn. 19602/14423 a favore di ...omissis...

a carico di ...omissis... diritto proprietà – quota 1/1 in riferimento ai seguenti beni Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO, sez. urb. CAD, fg. 4, particella 2418 sub. 704-705

a carico di ...omissis... per i beni di cui al LOTTO 1

dati relativi al titolo: atto giudiziario UNEP Tribunale di Como not. 07.06.2025 n. 3262.

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificazione notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 08.2025: formalità pregiudizievoli congruenti. ”

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità edilizia : CRITICITA' BASSA

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente emergono criticità riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia, mentre per i locali accessori non si riscontrano difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti.

In particolare, le difformità rilevate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, ed in specie: trasformazione del vano soggiorno in cucina; trasformazione dell'originaria cucina e della camera posta sul lato sud in un unico locale adibito a soggiorno; diversa conformazione e disposizione della camera ubicata sul lato nord e del servizio igienico; trasformazione del ripostiglio posto sul lato est in locale WC; nonché modifica del vano scala mediante sua trasformazione

in ripostiglio, con realizzazione di soletta intermedia atta alla formazione del piano di calpestio del predetto locale.

Tali difformità sono state accertate mediante raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente esperto estimatore, e gli elaborati progettuali relativi all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune di Cadorago, costituito da Permesso di Costruire in accertamento di conformità rilasciato in data 10/11/2021, n. 36/2021, afferente opere realizzate ai piani terra e primo in difformità dai precedenti titoli abilitativi rilasciati per l'immobile oggetto di pignoramento.

Si rileva, altresì, una difformità concernente l'accesso carraio comune. In particolare, nell'autorizzazione edilizia n. A-4/86, rilasciata in data 30/09/1986 per la sistemazione dell'area esterna, era prevista la realizzazione di un doppio cancello scorrevole; tuttavia, in sede di esecuzione, risulta essere stato realizzato un unico cancello scorrevole, in difformità rispetto a quanto assentito.

La difformità è stata riscontrata confrontando lo stato di fatto e la documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Cadorago.

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria con indicazione delle opere già realizzate, pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

“(Stralcio del D.P.R.: Art. 36 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.)”

Onorario tecnico stimato : € 1.000,00

Sanzioni : non preventivabili, ipotizzabili € 1.000,00

Oneri totali € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale: **CRITICITA' BASSA**

Per il presente punto si rinvia integralmente a quanto già descritto e argomentato al punto precedente, da intendersi qui richiamato in ogni sua parte.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como.

Regolarizzabile mediante: presentazione (dopo aver regolarizzato l'immobile sul piano edilizio) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como di pratica DOCFA in variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Onorario tecnico:	€ 330,00
Tributi e sanzioni :	€ 70,00
Oneri totali	€ 400,00

4.3.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

4.3.4. Corrispondenza dati catastale/atto : **Nessuna difformità.**

4.3.5. Altre conformità: **CRITICITA' MEDIA**

Conformità tecnico impiantistica.

L'immobile risulta non totalmente conforme, ma regolarizzabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobile sono totalmente indipendenti in contesto non condominiale.

L'immobile è privo di amministratore e quindi non risultano spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Attuali proprietari:

- ...omissis... , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Provenienze :

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell'ausiliario visurista della

presente procedura dott.ssa Barbara Gamba dello studio Netti di Como di seguito riportata:

“ COMPRAVENDITA portata dall’atto 28.12.2021 n. 7571/6528 di rep. a rogito notaio Katia Grieco di Bresso con cui “in secondo luogo” – trascritto a Como il 30.12.2021 nn. 39601/28613 i signori ...omissis...

hanno venduto a ...omissis... coniugata in regime di separazione dei beni, che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari a parte del fabbricato sito in Comune di CADORAGO (CO), via Luigi Pirandello civico 14, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da quattro locali, servizi ed accessori, con pertinenziale cantina posta al piano terra e composta da tre vani; coerenze in contorno ed in senso orario:

-- dell'appartamento: parti comuni su tre lati; ancora parti comuni ed altra unità di terzi;

-- della cantina: parti comuni su due lati; altra unità di terzi al subalterno 706; altra unità di terzi al subalterno 703;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto, così censito

Catasto Fabbricati - Comune CADORAGO - sezione urbana CAD – foglio 4

particella 2418 subalterno 704 – via Luigi Pirandello n. 14 – piano 1 – categoria A/3 - classe 3 – consistenza vani 6 - superficie catastale totale mq. 101 (totale escluse aree scoperte mq. 99) - rendita euro 356,36

particella 2418 subalterno 705 – via Luigi Pirandello n. 14 – piano T – categoria C/2 - classe 3 – consistenza mq. 15 - superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 33,31.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso edilizio, come per legge, titoli, consuetudine e regolamento di condominio ove esistente. Prezzo pagato e quietanzato. .”

6.2 Precedenti proprietari:

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell’ausiliario visurista della presente procedura dott.ssa Barbara Gamba dello studio Netti di Como di seguito riportata:

“ ===PROVENIENZA a i signori ...omissis...

Quota 1/6 ciascuno SUCCESSIONE a ...omissis...

Risulta evasa la voltura catastale n. 12488.1/2015 – Pratica CO0104205 in atti dal 13.08.2015. Non risulta trascritto il certificato di denunciata successione.

Nel sopra citato atto 28.12.2021 n. 7571/6528 di rep. a rogito notaio Katia Grieco di Bresso

è precisato che:

--l'eredità è stata devoluta in forza di legge per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente a ...omissis... (N.B. in atto di provenienza del 1960, e sua trascrizione, nata il 14.01.1932);

-- la dichiarazione di successione è stata registrata a Piacenza il 11.07.2015 n. 1811 vol. 9990.

--...omissis... ;

Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 30.12.2021 nn. 39602/28614.

Quota 2/6 ciascuno

SUCCESSIONE a ...omissis... (N.B. in atto di provenienza del 1960, e sua trascrizione, nata il 14.01.1932), deceduta il 10.08.2017 (dichiarazione di successione registrata a Piacenza n. 3030 vol. 9990/2017 – certificato di denunciata successione trascritto a Como il 15.02.2018 nn. 3831/2642).

Eredità devoluta in forza di legge a favore dei figli

...omissis...

...omissis...

Di compendio della successione la quota di 4/6 di proprietà dei beni in CADORAGO – CF, sez. urb. CAD, foglio 4, particella 2418 subb. 1-701-702.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Como il 30.12.2021 nn. 39603/28615.

===PROVENIENZA ai signori ...omissis... (titolari dal ventennio)

COMPRAVENDITA portata dall'atto 31.10.1960 n. 41402/11450 di rep. a rogito notaio Franco Seveso di Como (trascritto a Como il 26.11.1960 nn. 8383/7458) con cui i coniugi

...omissis... , questo ultimo per l'usufrutto in ragione di una metà, hanno venduto ai coniugi

...omissis...

...omissis...

che hanno accettato ed acquistato in comunione ed in parti uguali fra loro, il terreno in Comune di CADORAGO, distinto nelle mappe e registri censuari di Catasto Terreni, in forza di TF 4172/3 del 14.10.1960,

con la particella 1412 sub. B di ha. 0.04.80.

Coerenze: a levante proprietà ...omissis... a termini, con interposta stradella privata qui compresa della larghezza di ml. 4 per l'accesso al rimanente terreno rimasto ai venditori; a mezzodì stradella campestre qui compresa in servitù di passo anche per terzi; a ponente proprietà ...omissis... a termini; a settentrione residua proprietà dei venditori.

Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto.

Gli acquirenti hanno dichiarato di aver acquistato il terreno per costruirvi una casa di civile abitazione.

Precisazione catastale: con nota di variazione n. 113 del 29.05.1964 di CT la particella 1412/B di Ha. 0.04.80 ha assunto il numero di particella 2418 di pari superficie. Il mappale Terreni correlato per i beni in oggetto è la particella 2418 (area sulla quale insiste il fabbricato che comprende anche i beni in oggetto)."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie:

Presso gli uffici del Comune di Cadorago sono state depositate la seguenti pratiche edilizie riguardante il compendio pignorato:

- Nulla Osta rilasciata dal Comune di Cadorago in data 01/12/1960 n. 20/1960 per realizzazione villetta ad uso di civile abitazione;
- Permesso di abitabilità in data 06/11/1961 pratica n. 20/1960;
- Autorizzazione A-4/86 rilasciata in data 30/09/1986 per sistemazione area esterna (riguarda le parti comuni del fabbricato);
- Concessione - autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 21/12/1987 n. 192/4948-A, riguardante sanatoria abitazione e accessori al piano terra;
- Concessione - autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 21/12/1987 n. 192/4948-B riguardante sanatoria accessori al piano terra e abitazione al piano primo;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 17/12/2007 protocollo numero 13581/06/03, Pratica n. 129/07 riguardante formazione di tavolato interno per divisione appartamento, formazione ripostiglio e trasformazione locale da lavanderia a soggiorno/cottura ;
- Permesso di costruire accertamento di conformità rilasciato in data 10/11/2021, n. 36/2021 per opere realizzate, al piano terra e primo, in difformità dai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cadorago per l'immobile oggetto di pignoramento;

Si precisa che la mancata reperibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cadorago del documento relativo al nulla osta del 02/03/1987, prot. n. 1405, non incide sulla verifica della

conformità edilizia dell'immobile, in quanto lo stesso deve ritenersi superato e privo di rilevanza giuridico-amministrativa alla luce delle successive pratiche edilizie intervenute.

7.2 Situazione urbanistica:

Il Piano di governo del territorio (abbreviato in PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Lo strumento è articolato in tre atti: il Documento di Piano che vale cinque anni (cuore strategico delle scelte sulla città), il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole che non hanno termini di validità.

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), 4^a variante al PGT, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31/05/2022 e pubblicazione avvio su BURL il 29/06/2022 Serie Avvisi e Concorsi n. 26, variante errori materiali con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 10/07/2025, e pubblicazione avvio su BURL il 13/08/2025 Serie Avvisi e Concorsi n. 33;

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato nel vigente P.G.T. :

- all'interno dell'area AU – Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Descrizione appartamento con pertinenze - punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e accessori (ripostigli) posti al piano terra, siti in via Luigi Pirandello n. 14 a Cadorago (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, costituito da n. 6 appartamenti, realizzati tra il 1960 e il 1964 a pochi minuti a piedi dal centro del paese. L'edificio è posto in una zona semi-centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

L'accesso pedonale si ha direttamente dalla via Luigi Pirandello, via mediamente trafficata.

L'appartamento posto al piano primo è così costituito: - quattro locali più servizi: più precisamente, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un W.C., un ripostiglio e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 99,00, con altezza interna di circa mt 2,90 e un balcone scoperto di pertinenza per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 6,50. L'accesso all'appartamento avviene da via Luigi Pirandello,

mediante attraversamento dell'area comune esterna, e successiva risalita tramite scala esterna che collega il piano terra al piano primo.

Gli accessori posti al piano terra sono così costituiti: - n. 3 accessori: più precisamente tre ripostigli e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 17,00, con altezza interna di circa mt 2,05. L'accesso avviene da via Luigi Pirandello, mediante attraversamento dell'area comune esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta libera su quattro lati, con il prospetto est parzialmente in aderenza ad altre unità immobiliari contigue.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto di perizia non appare necessitare di interventi di manutenzione straordinaria, risultando complessivamente fruibile e idonea all'uso cui è destinata.

Si rileva, altresì, che sull'immobile sono stati eseguiti interventi manutentivi, già descritti nei precedenti paragrafi e confermati dal sig. Ferrara Pietro citato al punto n.3, finalizzati a migliorarne la funzionalità e ad incrementarne la fruibilità complessiva.

Permangono tuttavia evidenze di criticità localizzate, consistenti nella presenza di tracce di muffa e/o fenomeni infiltrativi presumibilmente riconducibili alla copertura comune del fabbricato; in tal senso si ritiene opportuno procedere a verifica tecnica della tenuta e dello stato manutentivo della stessa, con eventuale necessità di interventi di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente esperto stimatore non ha rilevato ulteriori criticità in ordine allo stato di conservazione dell'unità immobiliare, fatto salvo quanto sopra evidenziato; viceversa, le finiture esterne del fabbricato nel suo complesso si presentano in condizioni qualitative complessivamente modeste e prossime alla sufficienza.

La distribuzione interna dei locali è ben studiata con buona esposizione.

La zona ha un numero abbastanza sufficiente di parcheggi pubblici e internamente l'appartamento ha lavori di manutenzioni da eseguire.

Qualità e rating dell'intero immobile:

Livello di piano, esposizione e luminosità sono nella media.

La panoramicità, gli impianti tecnici, lo stato di manutenzione generale e i servizi sono nella media.

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Strutture verticali: materiale: misto laterizio/c.a. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Solai: tipologia: travetti e pignatte. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie nei piani fuori terra.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: misto laterizio/ca. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Facciate: materiale: intonaco stollato per esterni, parzialmente tinteggiato e piastrellato. Condizioni: poco sufficienti;

Pavimentazione esterna: materiale: misto battuto di cls e/o ghiaietto. Condizioni: poco sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Infissi esterni : tipologia: anta doppia a battente, materiale: PVC doppio vetro; Condizioni: buone. Protezione: avvolgibili in PVC Condizioni: buone. Zanzariere: condizioni: buone; soglie e davanzali delle finestre esterne in marmo, condizioni più che sufficienti;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: misto laterizio/c.a. intonacati; Condizioni: poco sufficienti;

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno. Accessori: blindata, spioncino; Condizioni: buone.

Pavimentazione interna: zona giorno e notte: materiale: laminato; bagno e wc: piastrelle in ceramica /gres porcellanato mosaico. Condizioni: buone;

Rivestimento interno: Cucina e servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica /gres porcellanato. Condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive dei ripostigli esterni:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno. Condizioni: poco sufficienti .

Pavimentazione interna: materiale: battuto cls. Condizioni: poco sufficienti;

Pareti interne materiale : blocchi prefabbricato; Condizioni: sufficienti;

Copertura: tipologia: a falda, materiale: ondulina in fibrocemento (si presume in amianto). Condizioni: insufficienti;

IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Gas: tipologia: a parete e sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Termico: tipologia: impianto autonomo con riscaldamento tradizionale a radiatori in alluminio smaltati; alimentazione: metano; conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle valutazioni immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *D.P.R. del 23/03/1998 n. 138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano primo	Sup. reale lorda	99,00 mq	1,00	99,00
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	6,50 mq	0,25	1,62
Ripostigli e dis. piano terra	Sup. reale lorda	17,00 mq	0,20	3,40
Sup. reale lorda		122,50 mq		104,02

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo medio di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico e economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato fra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetti di compravendita o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la collocazione ed esposizione dell'unità abitativa, gli impianti in essa contenuti e l'eventuale quota di proprietà delle parti e enti comuni. Si è inoltre tenuta in considerazione l'attuale fase di mercato con l'entità delle domande e delle offerte.

Considerato lo stato dell'immobile, alla luce di quanto visionato in fase di sopralluogo e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo assegnare un valore all'immobile pari a 1.400,00 (millequattrocento/00) €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Catasto.

In detto ufficio sono stati visionati e recuperati tutti i documenti aggiornati delle unità immobiliari oggetto di procedura, le visure storiche catastali, scheda planimetrica.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Reparto servizi di pubblicità immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono stati esaminati i documenti forniti dall'ausiliario visurista.

Ufficio Tecnico di Cadorago (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di accesso atti, è stata effettuata ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Si è inoltre visionato l'attuale P.G.T.. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente e esclusivamente dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico e il sottoscritto ha visionato le pratiche recuperate dal sopraccitato personale.**

Ufficio Anagrafe di Cadorago (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di certificato storico di residenza, è stata effettuata ricerca sia per eventuali residenti sia per esatto numero civico dell'immobile. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Anagrafe.**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como: relativamente a zone e microzone nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Cadorago (CO).

Borsino Immobiliare della provincia di Como.

Agenzie Immobiliari della zona di interesse.

Ufficio del Registro:

Indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodato, preliminari di compravendita registrati, contratti d'affitto d'azienda. La ricerca effettuata dal personale addetto dell'Ufficio del Registro ha dato esito positivo.

Siti e portali sul comune di Cadorago:

Si sono consultati siti internet riguardanti il comune e l'immobile oggetto di stima.

Relazione dell'ausiliario visurista.

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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

8.4. Valore di Mercato (OMV) – Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

A. Appartamento e pertinenze

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Appartamento piano terra	99,00	€ 1.400,00	€ 138.600,00
Balcone scoperto piano primo	1,62	€ 1.400,00	€ 2.268,00
Ripostigli e dis. piano terra	3,40	€ 1.400,00	€ 4.760,00
	104,02	€ 1.400,00	€ 145.628,00

Valore corpo (appartamento e accessori) : € 145.628,00

Valore complessivo intero: € 145.628,00

Valore complessivo diritto e quota: € 145.628,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e accessori	122,50 mq	145.628,00 €	145.628,00 €

Il Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del 23/03/2026 è di € 145.628,00 (euro centoquarantacinquemilaseicentoventotto/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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 21.844,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 123.783,80

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 121.383,80

Lurago d'Erba (CO), li 23/03/2026.

Il perito esperto stimatore
geom. Walter Tortelli



Documenti allegati:

1. Ricezione comunicazioni di inizio delle operazioni peritali da parte del custode giudiziario e verbale di primo accesso delle operazioni peritali.
2. Vista aerea e documentazione fotografica.
3. Scheda, visure storiche catasto urbano e terreni e mappa catastale. Richiesta pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del comune di Cadorago e risposta degli uffici, documentazione ricevuta e estratti del P.G.T. Vigente. Richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Cadorago dei certificati di residenza storici relativi gli occupanti il compendio pignorato e risposta ricevuta dagli uffici. Interrogazioni contratti di locazione sugli immobili del compendio pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Como. Relazioni dell'ausiliario visurista Barbara Gamba dello Studio Netti s.n.c..
4. Trasmissione elaborato peritale alle parti.