



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2025 + 18/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

AVV. ENRICO MAURI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. GABRIELE VACCARELLA

CF:VCCGRL69D01C933C

con studio in COMO (CO) Via G. Mantegazza, 5

telefono: 031280969

email: info@architettivaccarella.it

PEC: gabriele.vaccarella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio residenziale sito in Orsenigo via Pizzala Baragiola 3/C,

appartamento al piano secono con accesso dal vano scala comune e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre balcone; il tutto della superficie commerciale di **96,46 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 1899 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via 9 Agosto 1160, piano: 2.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà

Coerenze:

da nord in senso orario: affaccio sul mappale 1668, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, affaccio sul cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

B

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio residenziale sito in Orsenigo via Pizzala Baragiola 3/C,

box singolo edificato in corpo staccato dislocato al piano terra ed accessibile dall'area esterna comune; il tutto della superficie commerciale di **11,00 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 1666 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 50,56 Euro, indirizzo catastale: via 9 Agosto 1160, piano: T.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà

Coerenze:

da nord in senso orario: spazio di manovra comune al subalterno 1, altra unità immobiliare al subalterno 4, corte comune, altra unità immobiliare al subalterno 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,46 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.814,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.500,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori e dai figli minori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

del 29/12/2006 a rogito notaio dott. Francesco Peronese ai nn. 154774/31577 di repertorio, iscritta il 10/01/2007 ai nn. 903/179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 310.000,00 €.

Importo capitale: 155.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento

notificato il 27/05/2025 dal Tribunale di Como al n. 2919 di repertorio, trascritto il 30/06/2025 ai nn. 19440/14310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava, per quota 1/2 di piena proprietà su tutti i beni staggiati.

Pignoramento

notificato il 27/01/2026 dal Tribunale di Como al n. 240 di repertorio, trascritto il 05/02/2026 ai nn. 3009/2181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su tutti i beni staggiati.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno

in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/2006 a rogito notaio dott. Francesco Peronese ai nn. 154773/31576 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 ai nn. 902/570.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita stipulato il 23/04/1997 a rogito notaio dott. Cesare Quagliarini ai nn. 58708/4946 di repertorio, trascritto il 05/05/1997 ai nn. 8413/6155.

Si precisa che relativamente al mapp.1666/3 risulta errata la trascrizione in quanto erroneamente indicata quota 1/3 di piena proprietà anziché l'esatta quota intera di piena proprietà come esattamente indicata nell'atto, conseguentemente, solo in caso di futura aggiudicazione, verrà ritrascritta in maniera corretta.

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto stipulato il 24/07/2006 a rogito notaio dott. Piercarlo Colnaghi ai nn. 48815/20390 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 ai nn. 28540/17925.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 240

per lavori di trasformazione e sistemazione interno fabbricato, rilasciata il 16/09/1969, intestata a ***
DATO OSCURATO ***

Licenza Edilizia n. 457

per lavori di costruzione nr. 3 box prefabbricati, rilasciata il 22/05/1974, intestata a *** DATO
OSCURATO ***

Concessione Edilizia n. 656

per lavori di costruzione tettoia in legno e centrale termica, rilasciata il 15/06/1977, intestata a ***
DATO OSCURATO ***

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria

per lavori di manutenzione straordinaria al tetto, rilasciata il 05/04/1984, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

L'immobile ricade in zona:

"nucleo di antica formazione - ambito isolato di impianto storico - art. 2".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati ai titoli sono state rilevate delle irregolarità di seguito elencate:

- porta di accesso al soggiorno traslata rispetto a quanto rappresentato sull'elaborato grafico;
- ampliamento del balcone mediante la realizzazione di una soletta ad unione dei due balconi;
- differenze dimensionali dei locali rispetto a quanto rappresentato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a: €. 2.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Si segnala la presenza di materiale contenente amianto (lastre di cemento amianto) sulla copertura dell'autorimessa

L'immobile risulta **non conforme** alla vigente normativa, ma **regolarizzabile** mediante lo smaltimento dell'eternit presente in copertura.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione della copertura esistente in eternit, rispettando i requisiti di sicurezza previsti dalle normative e posa della nuova copertura con costi pari a: €. 4.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

A seguito di Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Orsenigo non è stata reperita l'Agibilità.

Con le vigenti norme è possibile l'ottenimento dell'Agibilità mediante la Segnalazione Certificata di Agibilità, in modo da attestare la sussistenza dei requisiti richiesti ai fini del rilascio.

La Segnalazione ai sensi dell'art. 24 d.P.R. n. 380 del 2001 va corredata dai seguenti documenti:

- attestazione del direttore dei lavori o, se questi non è stato nominato, di un professionista abilitato nella quale è asseverata la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
- certificato di collaudo statico o, per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

- dichiarazione dell'impresa installatrice, con la quale è attestata la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente, o certificato di collaudo degli impianti stessi, se prescritto.

N.B. Considerata la necessità di presentare pratiche edilizie e catastali per la sanatoria delle opere non conformi e la SCIA relativa alla Agibilità, considerato che le stesse comportano la corresponsione di somme per spese tecniche, sanzioni ed altro, il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di presentazione, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Necessario aggiornamento catastale, successivo alla presentazione della pratica edilizia in Sanatoria, per allineare la situazione rispetto a quanto visionato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale con costi pari a: €. 500,00

Si segnala che rispetto a quanto rappresentato sull'estratto di mappa presente in banca dati catastali che l'unità abitativa risulta identificata al mappale 1899, ma tale mappale fa riferimento ad un altro fabbricato, si rende pertanto necessario un allineamento della mappa catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORSENIGO VIA PIZZALA BARAGIOLA 3/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio residenziale sito in Orsenigo via Pizzala Baragiola 3/C,

appartamento al piano secono con accesso dal vano scala comune e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre balcone; il tutto della superficie commerciale di **96,46 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 1899 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via 9 Agosto 1160, piano: 2.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà

Coerenze:

da nord in senso orario: affaccio sul mappale 1668, vano scala comune, altra unità immobiliare di

proprietà di terzi, affaccio sul cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> serramenti realizzati in legno con vetri doppi	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzate in legno tamburato e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente blindata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica nella zona giorno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet nella zona notte	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo, alimentazione gas metano, diffusori caloriferi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: non rilevabile		
<i>gas:</i> conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità abitativa al piano secono	93,10	x	100 %	=	93,10
balcone al piano secondo	11,20	x	30 %	=	3,36

Totale:	104,30	96,46
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,46 x 900,00 = **86.814,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.814,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.814,00**

BENI IN ORSENIGO VIA PIZZALA BARAGIOLA 3/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nell'edificio residenziale sito in Orsenigo via Pizzala Baragiola 3/C,

box singolo edificato in corpo staccato dislocato al piano terra ed accessibile dall'area esterna comune; il tutto della superficie commerciale di **11,00 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 1666 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 50,56 Euro, indirizzo catastale: via 9 Agosto 1160, piano: T.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà

Coerenze:

da nord in senso orario: spazio di manovra comune al subalterno 1, altra unità immobiliare al subalterno 4, corte comune, altra unità immobiliare al subalterno 2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzata in ferro scarso

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento mediocre

Delle Strutture:

copertura: costruita in lastre di cemento amianto scarso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa al piano terra	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle u.i. da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico del Comune di Orsenigo,

osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare FIMAA, Borsino FIAP.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,46	0,00	86.814,00	86.814,00
B	box singolo	11,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				96.814,00 €	96.814,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.814,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.472,10**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -158,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.500,00**

data 12/05/2026

il tecnico incaricato
ARCH. GABRIELE VACCARELLA

ELENCO ALLEGATI

- 1. copia titolo di provenienza**
- 2. schede catastali, visure catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa**
- 3. documentazione fotografica**
- 4. documentazione edilizia**
- 5. estratto P.G.T.**
- 6. relazione ipo-catastale ventennale**