



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

60/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'andrea



con studio in LIPOMO (CO) Via Mascagni n. 30

telefono: 031283224

fax: 031283224

email: dandreapaolo@virgilio.it

PEC: paolo.dandrea@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 60/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CAPIAGO INTIMIANO Via Chigollo, frazione Intimiano, quartiere Chigollo, della superficie commerciale di **4.140,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un terreno di forma assimilabile ad un trapezio di 4140 mq catastali, è pianeggiante ed adiacente alla Via Ghirollo, nel Comune di Capiago Intimiano. La zona è periferica rispetto al centro del Comune e quasi al confine con il Comune di Montorfano, immerso nel verde e raggiungibile attraverso la Via Ghirollo che si diparte dalla SP Montorfano - Capiago. E' adiacente al complesso di una vecchia cascina, ora ristrutturata facente parte di un ampio complesso agricolo turistico denominato GRILLO. Tale complesso, al momento non attivo, comprende un bar, albergo, bed & breakfast, scuola di equitazione e campi da tennis. Proprio al confine con il terreno in oggetto esistono tre campi da tennis scoperti adibiti ad attività sportiva di scuola e di pratica di tale attività. Tutti gli altri terreni adiacenti a tale complesso sono liberi e destinati a bosco o terreni incolti o foraggieri tra cui anche quelli oggetto di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 91 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, porzione AA, qualita/classe Prato - 03, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 2219 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.
In Catasto Terreni il mapp. 91, foglio 9, è definito in due porzioni la "AA" di 200 mq, prato - 03 e la "AB" di 60 mq , seminativo arboreo.
- foglio 9 particella 91 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, porzione AB, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 05, superficie 60, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 2219 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.
In Catasto Terreni il mapp. 91, foglio 9, è definito in due porzioni la "AA" di 200 mq, prato - 03 e la "AB" di 60 mq , seminativo arboreo.
- foglio 9 particella 2219 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, qualita/classe Seminativo, superficie 3880, reddito agrario 1.603,00 €, reddito dominicale 22,04 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 91 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: erba spontanea

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.620,50
Data di conclusione della relazione:	27/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 Il sopralluogo è stato eseguito in data 06.02.2026 alla presenza della dott.ssa Manuela Nespoli, Liquidatrice Giudiziale, e del dott. Riccardo Giussani, suo collaboratore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente Trascrizione è relativa alla Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Liquidazione Giudiziale n.60/2025 del Tribunale di Como, stipulata il 25/07/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 60/2025 di repertorio, trascritta il 12/06/2026 a Como ai nn. 17364/12721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a - Terreni distinti al Catasto Terreni di Capiago Intimiano con: mapp.91 di are 02,60 e mapp. 2219 di are 38,80

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
Ulteriori avvertenze:	
L'area in oggetto, relativa ai mappali 2219 e 91 del Foglio 4 della Sezione Censuaria di Intimiano del Foglio 9 , è soggetta a vincolo ambientale paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di rinuncia al diritto di usufrutto vitalizio (dal 30/06/2023), con atto stipulato il 30/06/2023 a firma di dott. Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 70573/36142 di repertorio, trascritto il 07/07/2023 a Como ai nn. 20628/15181.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 91 di are 02,60 e mapp. 2219 di are 38,80 di Capiago Intimiano. Atto di rinuncia al diritto di usufrutto vitalizio da parte di [REDACTED] e [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di diritto di usufrutto (dal 30/06/2023), con atto stipulato il 30/06/2023 a firma di dott. Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 70573/36142 di repertorio, trascritto il 07/07/2023 a Como ai nn. 20629/15182.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 91 di are 02,60 e mapp. 2219 di are 38,80 di Capiago Intimiano. Costituzione di diritto di usufrutto per la durata di 20 anni da parte di [REDACTED] a favore della Società [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di beni sociali (dal 30/09/2016 fino al 17/11/2016), con atto stipulato il 30/09/2016 a firma di dott. Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 63654/30865 di repertorio, registrato il 13/10/2016 a Como ai nn. 17805 serie 1T, trascritto il 14/10/2016 a Como ai nn. 26919/17970 e 26920/17971.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 91 di are 0 [REDACTED],80 di Capiago Intimiano. Atto di assegnazione dei beni sociali della [REDACTED] con contestuale messa in liquidazione della stessa società.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di divisione immobiliare (dal 17/11/2016 fino al 19/12/2016), con atto stipulato il 17/11/2016 a firma di dott. Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 63797/30961 di repertorio, registrato il 25/11/2016 a Como ai nn. 20605 serie 1T, trascritto il 25/11/2016 a Como ai nn. 31125/20723.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 91 di are 02,60 e mapp. 2219 di are 38,80 di Capiago Intimiano

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione quota di 1/2 di usufrutto e della nuda proprietà (dal 19/12/2016 fino al 30/06/2023), con atto stipulato il 19/12/2016 a firma di dott. Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù ai nn. 63908/31045 di repertorio, registrato il 29/12/2016 a Como ai nn. 23508 serie 1T, trascritto il 29/12/2016 a Como ai nn. 34676/23156.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 91 di are 02,60 e mapp. 2219 di are 38,80 di Capiago Intimiano. Il presente atto è relativo alla donazione della quota di 1/2 di usufrutto alla moglie, [REDACTED]

██████ e alla donazione della nuda proprietà alla figlia, ██████ ██████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica N. AP - 15 - 2023 - S e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di ampliamento area campi da Tennis Grillo, presentata il 28/07/2023 con il n. 0010240 di protocollo, rilasciata il 12/09/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 15 del 19.04.2007 pubblicato sul BURL n. 18 del 02.05.2007, l'immobile ricade in zona Aree destinate ai servizi pubblici e privati di interesse generale - Privati Esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Non esistono per queste aree norme tecniche ed indici specifici ma questi sono da concordare con l'Amministrazione e con l'Ufficio Tecnico a seconda dell'intervento da realizzare.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona è definita come " Aree destinate ai servizi pubblici e privati di interesse generale - privati esistenti" ed è circoscritta nel reticolo della tavola del Piano delle Regole, All. 4.3.b del PGT come "V3-04".

L'area è soggetta a vincolo ambientale paesaggistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPIAGO INTIMIANO VIA CHIGOLLO, FRAZIONE INTIMIANO,
QUARTIERE CHIGOLLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAPIAGO INTIMIANO Via Chigollo, frazione Intimiano, quartiere Chigollo, della superficie commerciale di **4.140,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un terreno di forma assimilabile ad un trapezio di 4140 mq catastali, è pianeggiante ed adiacente alla Via Ghirollo, nel Comune di Capiago Intimiano. La

zona è periferica rispetto al centro del Comune e quasi al confine con il Comune di Montorfano, immerso nel verde e raggiungibile attraverso la Via Ghirollo che si diparte dalla SP Montorfano - Capiago. E' adiacente al complesso di una vecchia cascina, ora ristrutturata facente parte di un ampio complesso agricolo turistico denominato GRILLO. Tale complesso, al momento non attivo, comprende un bar, albergo, bed & breakfast, scuola di equitazione e campi da tennis. Proprio al confine con il terreno in oggetto esistono tre campi da tennis scoperti adibiti ad attività sportiva di scuola e di pratica di tale attività. Tutti gli altri terreni adiacenti a tale complesso sono liberi e destinati a bosco o terreni incolti o foraggieri tra cui anche quelli oggetto di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 91 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, porzione AA, qualita/classe Prato - 03, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 2219 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.
In Catasto Terreni il mapp. 91, foglio 9, è definito in due porzioni la "AA" di 200 mq, prato - 03 e la "AB" di 60 mq, seminativo arboreo.
- foglio 9 particella 91 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, porzione AB, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 05, superficie 60, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 2219 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.
In Catasto Terreni il mapp. 91, foglio 9, è definito in due porzioni la "AA" di 200 mq, prato - 03 e la "AB" di 60 mq, seminativo arboreo.
- foglio 9 particella 2219 (catasto terreni), sezione urbana Intimiano, qualita/classe Seminativo, superficie 3880, reddito agrario 1.603,00 €, reddito dominicale 22,04 €, indirizzo catastale: Via Chigollo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo con il mapp. 91 da nord in senso orario: mapp.2222, Via Chigollo, mapp. 230, mapp. 172 e mapp. 2221.

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: erba spontanea



Terreno in oggetto



Terreno e Via Chigollo



Cascina Grillo



Strada di accesso Via Chigollo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Montorfano, Club Golf Montorfano, Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Cascina Grillo adiacente



Cascina Grillo adiacente



Strada di accesso, Via Chigollo



Adiacenze campi da tennis

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
autostrada distante 5 km
ferrovia distante 6 km
aeroporto distante 45 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



terreno in oggetto



terreno in oggetto adiacente ai campi da tennis



parcheggio adiacente sulla Via Chigollo



terreno in oggetto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	4.140,00	x	100 %	=	4.140,00
Totale:	4.140,00				4.140,00



campi da tennis adiacenti



ingresso campi da tennis



estratto mappale 91



estratto mappale 2219

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, soprattutto, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente che indica la zona come "Aree destinate ai Servizi Pubblici e Privati di interesse generale - Privati Esistenti- V3-04" e l'area è soggetta a vincolo ambientale paesaggistico.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capiago Intimiano esiste una pratica paesaggistica approvata (peraltro già scaduta) per la realizzazione di altri campi da tennis su questo terreno ma non una pratica edilizia vera e propria.

Risulta presentata, invece, una bozza di pratica edilizia che prevedeva l'installazione di una struttura geodetica (reticolo di elementi curvi in acciaio e copertura in tessuto poliestere) a riparo dei campi da realizzare con caratteristiche, però, non adeguate alla zona in quanto le edificazioni devono essere amovibili e non fissate al terreno in modo stabile. Tale pratica è stata poi rivista ma non ha avuto più seguito in quanto non si è instaurato tra l'Amministrazione Comunale e la proprietaria un colloquio/confronto per trovare un accordo e quindi stipulare una convenzione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2026, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capiago Intimiano e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di 50,00 €/mq. per cui si ottiene un valore di stima della piena proprietà di: $4.140 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 207.000,00$

Il calcolo dell'usufrutto a termine o a tempo determinato viene effettuato con la seguente formula fornita dal sito dell'Agenzia delle Entrate in funzione del valore di stima del bene, della durata dell'usufrutto e del tasso d'interesse del 2,5 %:

$$V_u = V_p \times [1 - (1 + i)^{-n}] = \text{€ } 207.000,00 \times [1 - (1 + 0,025)^{-20}] = \text{€ } 207.000,00 \times [1 - 0,610] = \text{€ } 207.000,00 \times 0,39 = \text{€ } 80.730,00 \text{ (Valore usufrutto)}$$

$$V_{np} = \text{€ } 207.000,00 - \text{€ } 80.730,00 = \text{€ } 126.270,00 \text{ (Valore nuda proprietà)}$$

$$V_u = \text{Valore usufrutto}$$

V_p = Valore piena proprietà

I = tasso d'interesse = 2,50 %

N = numero di anni = 20

V_{np} = Valore nuda proprietà

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.140,00	x	50,00	=	207.000,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 207.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.730,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del valore dell'usufrutto del bene in liquidazione, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per terreni della stessa tipologia e condizioni. Inoltre, nella fattispecie di usufrutto, si fa riferimento alla formula del calcolo dell'usufrutto a termine per un tempo di anni 20.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Capiago Intimiano, agenzie: Capiago Intimiano e delle zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Capiago Intimiano e delle zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2026, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco.

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	terreno agricolo	4.140,00	0,00	207.000,00	80.730,00
				207.000,00 €	80.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.730,00**

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: **€. 12.109,50**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.620,50**

data 27/06/2026

il tecnico incaricato
Paolo D'andrea