



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76-117/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott.ssa Roberta Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNATA al 11/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossano Peracca

CF:PRCRSN69B08E151P

con studio in GRAVEDONA (CO) via regina levante 13

telefono: 0344363941

email: rossano.peracca@libero.it

PEC: rossano.peracca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76-117/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato abitativo, da cielo a terra, sito a SORICO (CO) via per Albonico 2, Località Cà Crusca, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino indipendente con annessa autorimessa di cui al punto B, sito nel territorio collinare del Comune di Sorico, Località Cà Crusca via per Albonico n. 2, con annessa area di pertinenza circostante (fg. logico 9 C.T. mapp. 9229 - ente urbano) sulla quale insiste una piscina scoperta. L'immobile è raggiungibile dalla via per Albonico che diparte dalla SS 340 Regina in prossimità del Ponte del Passo ed ha accesso carrabile e pedonale dalla via per Albonico al n. civico 2 Località Cà Crusca. L'unità di civile abitazione è articolata su tre piani, terra-primo-secondo, tra loro collegati mediante scale interne ed il primo piano avente altresì accesso da scale esterne, edificata sull'area di superficie catastale di mq. 1130 attualmente identificata a C.T. del Comune di Sorico - sez. SOR - mapp. 9229 quale area di enti urbani e promiscui al fg. logico 9 (fg. di mappa 4 - ente urbano di pari consistenza).

Il villino è composto da locale cantina seminterrato (con finiture civili ed attrezzata a cucina/pranzo), ripostiglio, bagno, lavanderia (attrezzata ad uso cucina) e disimpegno al piano terreno, oltre a due portici sul fronte sud, da soggiorno, locale cucina-pranzo (zona living open space non attrezzata a cucina) al piano primo, oltre a due terrazzi sul fronte sud ed uno sul fronte nord, e da tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio al piano secondo, oltre a balcone sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9229 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SOR, categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani (Sup. catastale totale mq. 271 - escluse aree scoperte mq 253), rendita 1.668,16 Euro, indirizzo catastale via Cà Crusca, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da variazione per ampliamento, frazionamento e fusione, operata con denuncia del 08/10/2014 n. 41661.1/2014 - pratica CO0131238 - sugli originali mapp. 9229 sub. 1 (BCNC) e 9229 subb. 2 e 3 (unità in corso di costruzione) di originario accatastamento della proprietà (scheda di costituzione n. 1504 del 19/05/2006).
- all. 1a - planimetria catastale part. 9229 sub. 701.

B

Autorimessa a SORICO (CO) via per Albonico n. 2, Località Cà Crusca, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale autorimessa al piano terreno annessa al fabbricato part. 9229 sub. 701 di cui al punto A, sito in via per Albonico n. 2, Località Cà Crusca, del Comune di Sorico, avente accesso carraio dalla via per Albonico tramite rampa insistente sull'area di corte mapp. 9229 di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa sub. 701, dalla quale avviene altresì accesso interno tramite disimpegno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9229 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SOR, categoria C/6, classe U, consistenza 34 mq (sup. catastale mq. 41), rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale via Cà Crusca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento, frazionamento e fusione, operata con denuncia del 08/10/2014 n. 41661.1/2014 - pratica CO0131238 - sugli originali mapp. 9229 sub. 1 (BCNC) e mapp. 9229 subb. 2 e 3 (unità in corso di costruzione) di originario accatastamento della proprietà (come da scheda di costituzione n. 1504 del 19/05/2006).
- all. 1b - planimetria catastale.
Coerenze a corpo, in linea di contorno ed in senso orario, dell'intera proprietà: via Cà Crusca, Valle dei Gitt, mappali 2115, 2941 e 2111 del medesimo fg. logico 9 (fg. di mappa 4) e Oga della Pizza.
- NOTE:
- Gli immobili insistono sul terreno distinto al Catasto Terreni sez. Sorico al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp. 9229 ente urbano di are 11.30 ; il mappale 9229 ente urbano di mq. 1.130 che risulta tale in esito a unificazione dei mappali 2112 (prato di mq. 390 - impianto meccanografico del 09/11/1984) e 2114 (prato di mq. 460 - impianto meccanografico del 09/11/1984) al preesistente mappale 2113 (fabbr. rurale di mq. 280 - impianto meccanografico del 09/11/1984) operata con variazione del 13/03/2006 n. 49600.1/2006 con costituzione del fabbricato rurale mapp. 2113 del maggior corpo di mq. 1130; modifica di identificativo e della qualità operata con T.M. in pari data avente i medesimi identificativi (49600.1/2006) con costituzione dell'ente urbano mapp. 9229 di pari consistenza; T.M. per ampliamento del 08/08/2014 n. 103048.1/2014, correlato alle opere realizzate sull'originaria costruzione che hanno originato al C.F. le attuali unità part. 9229 subb. 701 e 702, senza modifica di identificativo e superficie.
- L'ente urbano mapp. 9229 correlato alle unità urbane è per sua natura (partita speciale delle aree di enti urbani e promiscui) privo di autonoma intestazione e rinvia per la sua titolarità all'intestazione delle unità urbane.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 547.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 493.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (09/10/2025) l'immobile risulta occupato dal debitore V.D.M.P.D.

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 giudiziale attiva, iscritta il 04/03/2022 a Como ai nn. 6091/944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Como in data 26/05/2021 n. 750 a garanzia di debito.

Importo ipoteca: 5.500,00.

Importo capitale: 3.000,00.

La formalità grava sulla quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà degli immobili in Sorico via Per Albonico n. 2 Località Cà Crusca - identificati al C.F. fg. 4 con mapp. 9229 subb. 701 e 702 - nonché sull'intero diritto di piena proprietà di altro immobile nella titolarità dell'esecutato consistente in appezzamento di terreno identificato al C.T. fg. 9 mapp. 2115.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/12/2008 in forza di atto a firma di Notaio Giorgio Mario Calissoni di Roma ai nn. 9986/3136 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Roma ai nn. 25737 serie 1T, iscritta il 31/12/2008 a Como ai nn. 40471/8479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a concessione di contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00.

Importo capitale: 420.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità grava su Immobili in Sorico (CO) via Per Albonico n. 2 Località Cà Crusca - distinti al C.F. fg. 4 con i mapp. 9229 subb. 2 e 3 (unità in corso di costruzione) e sul bene comune non censibile (enti, parti e spazi comuni del fabbricato) individuato al C.F. fg. 4 con il mapp. 9229 sub. 1.

Nota: Contratto di mutuo regolato dal diritto Olandese.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.16633/2562 (18.6.2010) - Atto del 28.4.2010 rep.28620/11343 Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso portante subingresso di ente creditore a carico ABN AMRO BANK N.V./MILANO con codice fiscale 01667970154 a favore di ABN AMRO BANK N.V./PAESI BASSI con codice fiscale 92048360462.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, trascritto il 31/03/2025 a Como ai nn. 8783/6458, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Como notificato in data 25/03/2025 rep. n. 1672.

La formalità è a carico della quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà degli Immobili in Sorico (CO) via Per Albonico n. 2 Località Cà Crusca - identificati al C.F. fg. 4 con mapp. 9229 subb. 701 e 702.

AVVERTENZA: Si precisa che il soggetto a favore è stato erroneamente indicato come ABN AMBRO BANK N.V./PAESI BASSI anziché ABN AMRO BANK N.V./PAESI BASSI ed è stato

indicato con il codice fiscale dell'originaria banca finanziatrice 01667970154 anziché con il corretto codice fiscale 92048360462.

Pignoramento, trascritto il 28/05/2025 a Como ai nn. 15473/11379, a favore di *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Como notificato in data 26/04/2025 rep. n. 1671.

La formalità è a carico della quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà degli Immobili in Sorico (CO) via Per Albonico n. 2 Località Cà Crusca - identificati al C.F. fg. 4 con mapp. 9229 subb. 701 e 702.

AVVERTENZA: Si precisa che il soggetto a favore è stato erroneamente indicato come ABN AMBRO BANK N.V./PAESI BASSI anziché ABN AMRO BANK N.V./PAESI BASSI ed è stato indicato con il codice fiscale dell'originaria banca finanziatrice 01667970154 anziché con il corretto codice fiscale 92048360462.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni), in forza di Atto di compravendita stipulato il 25/05/2006 a firma di Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico (LC) ai nn. 46527/7453 di repertorio, trascritto il 14/06/2006 a Como ai nn. 21347/13325.

Atto con il quale H. P. (23.6.37) – libero - vende a V. D. M. P. D. (17.1.62) e D. E. (8.6.60) – coniugati in regime di separazione dei beni - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in SORICO Sez.SORICO in Località Cà Crusca e precisamente: Fabbricato in corso di costruzione disposto su tre piani terra, primo e secondo; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con mapp.9229/2 – in corso di costruzione - e mapp.9229/3 – in corso di costruzione.

AVVERTENZA: Si precisa che dalla consultazione del titolo di provenienza risulta che al mapp.9229/2 e al mapp.9229/3 compete la proprietà del bene comune non censibile di cui al mapp.9229/1 (successivamente tutti soppressi).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.9061/1637 del 24.5.96 risulta successivamente cancellata con annotamento in data 6.9.2006 al nr.4560.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 28/10/1991 a firma di Notaio Attilio Schiavetti di Como ai nn. 44953/8070 di repertorio, trascritto il 20/11/1991 a Como ai nn. 22266/15835.

Nell'atto:

- in primo luogo: C. S. (20.1.29), C. D. (5.2.20) e M. I. (9.11.30) vendono a H. P. (23.6.37) – bene personale - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in SORICO Sez.SORICO via per Albonico e precisamente Fabbricato composto da due cantine al piano seminterrato, tre locali al piano terra, due locali al piano primo e sottotetto; il tutto distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con mapp.2113 are 02.80 f.r.

- in secondo luogo: C. D. (5.2.20) vende a H. P. (23.6.37) – bene personale – quota intera di piena proprietà degli immobili siti in SORICO Sez.SORICO e precisamente terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con mapp.2112 are 03.90;

- in terzo luogo: M. I. (9.11.30) vende a H. P. (23.6.37) – bene personale - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in SORICO Sez.SORICO e precisamente terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con mapp.2114 are 04.60.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 67/91: Concessione Edilizia e successiva variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente ed adeguamento igienico-sanitario, presentata il 16/10/1991 con il n. 2344 di protocollo, rilasciata il 25/09/1992.

Il titolo è riferito al Fabbricato di cui al fg. 4 sez. SOR mapp. 2113-2112-2114 - località Cà Crusca via per Albonico.

Nota: Intervento su fabbricato esistente edificato anteriormente al 1 settembre 1967; inizio lavori il 20/09/1993.

P.E. n. 107/95: Concessione Edilizia in variante a C.E. n. 67/91 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente ed adeguamento igienico-sanitario (opere in variante consistenti in modifica ed ampliamento aperture, modifica scale esterne e terrazzi, modifiche interne) presentata il 13/12/1995, rilasciata il 31/07/1996.

Il titolo è riferito al Fabbricato di cui al fg. 4 sez. SOR mapp. 2113-2112-2114 - Località Cà Crusca via per Albonico.

Richiesta di Autorizzazione Ambientale del 27/12/1995 prot. n. 2199; Rilascio Certificazione di assenza danno ambientale in data 31/07/1996 prot. n. 1447.

P.A. n. 167/06: Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica rilasciato a V. D. M. P. e D. E. in data 16/03/2007 prot. n. 759 per lavori di costruzione autorimessa e modifiche interne al fabbricato esistente sull'area di cui al fg. 4 sez. SOR mapp. 9229 (ex mapp. 2113-2112-2114) in Località Cà Crusca via per Albonico.

P.E. n. 168/06: Permesso di Costruire intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 16/03/2007 per lavori di costruzione autorimessa e modifiche interne fabbricato esistente consistenti in diversa disposizione tavolati divisorii ai piani terra, primo e secondo; richiesta presentata il 06/12/2006 con il n. 5338 di protocollo; Inizio Lavori del 20/09/2007.

Il titolo è riferito al Fabbricato fg. 4 sez. SOR mapp. 9229 (ex mapp. 2113-2112-2114) in Località Cà Crusca via per Albonico.

Nota: si segnala che, come indicato sulla tav. n. 4 di confronto, non è stato realizzato il portico sul lato nord al p. primo (previsto nella concessione n. 107/95).

P.A. n. 32/07: Istanza Richiesta autorizzazione paesistica del 17/05/2007 prot. n. 1530 per lavori di Installazione serbatoio GPL da lt 1750 di tipo interrato orizzontale da realizzare in Sorico (CO) Località Cà Crusca mapp. 9229 fg. 4; successiva comunicazione del 25/07/2007 prot. 2532 di parere favorevole commissione comunale paesaggio espresso in data 06/07/2007.

P.E. n. 32/07 - Reg. DIA 154-11/07, Dichiarazione di Inizio Attività intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione serbatoio GPL da lt 1750 di tipo interrato orizzontale

da realizzare in Sorico (CO) Località Cà Crusca mapp. 9229 fg. 4, presentata il 17/05/2007 con il n. 1531 di protocollo.

Nota: comunicazione ordine di non esecuzione intervento del 13/06/2007 prot. 1922 previo rilascio del provvedimento paesaggistico (P.A. n. 32/07).

DIA sospesa per mancanza di completamento documentazione DIA presentata in data 17/05/2007 (richiesta indicazione nominativo DL, impresa esecutrice lavori e relativo Durc, pagamento diritti di segreteria).

P.A. n. 42/08: Richiesta di compatibilità paesistica del 22/04/2008 prot. 1302 per opere eseguite in parziale difformità all' Autorizzazione Ambientale n. 167/06 al mapp. 9229 (ex 2112-2113-2114) fg. 4 censuario di Sorico Loc. Cà Crusca; parere favorevole reso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. n. 11038 BM del 18/09/2008; **Certificazione di compatibilità paesaggistica del 24/10/2008 per opere eseguite in parziale difformità all' Aut. Amb. n. 167/06.**

P.E. n. 42/08: Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria in data 22/04/2008 con il n. 1303 di prot. da *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti in parziale difformità al P.C. 168/06 del 16/03/2007, consistenti in posa serbatoio/bombolone interrato gpl, modifica finestra esistente in portafinestra con creazione nuovo accesso supplementare verso valle sul fronte est con formazione di gradini, ampliamento muro di contenimento verso nord per rinforzo dislivello rispetto alla rampa di accesso autorimessa, lieve traslazione orizzontale di un'apertura (finestra) sul lato nord dell'autorimessa rispetto al disegno di progetto originario, spostamento del vano contatori esistente posto in posizione irregolare, il tutto relativamente al Fabbricato di cui al fg. 4 sez. SOR mapp. 9229 (ex 2113-2112-2114) Località Cà Crusca via per Albonico.

Note: Comunicazione in data 03/10/2008 prot. 1789 di Parere favorevole espresso dalla commissione edilizia comunale in data 21/05/2008 relativamente a opere eseguite in parziale difformità al P.C. n. 168/06 del 16/03/2007, con richiesta di integrazioni (pervenute in data 17/06/2008 prot. 1978 ed in data 27/06/2008 prot. n. 2130); Comunicazione di ingiunzione pagamento sanzione pecuniaria, per opere eseguite in difformità all'autorizzazione ambientale n. 167/06, in data 09/06/2009 prot. n. 1594.

Il PdC in sanatoria, per lavori di Varianti in parziale difformità al P.C. 168/06 del 16/03/2007, **non è stato formalmente rilasciato** (nella documentazione della pratica edilizia visionata durante l'accesso agli atti non è stata rilevata alcuna comunicazione e/o motivazione di mancato rilascio).

P.A. n. 50/08: Rilascio Provvedimento di Autorizzazione Paesistica per lavori di Opere in Variante a P.C. n. 168/06 consistenti in costruzione piscina semiprefabbricata scoperta e sostituzione parapetti esistenti in nuovi in ferrobattuto, rilasciato in data 14/11/2008 prot. n. 3608; Parere igienico-sanitario favorevole ASL Como per costruzione piscina del 26/05/2008 prot. 47608.

P.E. n. 50/08: Richiesta di Variante a Permesso di Costruire n. 168/06 presentata il 29/04/2008 con il n. 1378 di protocollo da *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in Variante a P.C. n. 168/06 consistenti in costruzione piscina semiprefabbricata scoperta, formazione disimpegno tra abitazione sub. 701 ed autorimessa sub. 702 e sostituzione parapetti esistenti in nuovi in ferrobattuto, relativamente al Fabbricato fg. 4 sez. SOR mapp. 9229 (ex 2113-2112-2114) Località Cà Crusca via per Albonico.

Variante formalmente non rilasciata (nella documentazione della pratica edilizia visionata durante l'accesso agli atti non è stata rilevata alcuna formale comunicazione e/o motivazione di mancato rilascio).

Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 27/02/2015 prot. 760 relativamente al Fabbricato fg. 4 sez. SOR mapp. 9229 subb. 701 e 702 Località Cà Crusca via per Albonico.

Il Certificato di Agibilità ad oggi non è stato rilasciato in quanto relativo anche ad opere realizzate in assenza di rilascio di idoneo titolo abilitativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - piano di governo del territorio vigente - gli immobili ricadono in ambito del tessuto Urbano Consolidato (TUC) - zona A2 beni di interesse storico culturale nuclei rurali edilizia storica

diffusa - art. 25.4 PdR - Il sistema degli edifici isolati e dei nuclei rurali minori diffusi sul territorio comunale databili ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.T.P.R., che, insieme alle zone A e A1, costituiscono parte integrante del patrimonio storico edilizio.

Piano delle regole art. 10 L.R. 12/05 - titolo IV: art. 27 finalità ed applicabilità; art. 28 definizione e norme per gli interventi; art. 29 linee guida generali per gli interventi; art. 30 norme di ordine urbanistico; art. 32 disciplina degli interventi.

Vincoli paesaggistici: l'area su cui insistono gli immobili ricade in ambito soggetto a vincolo ambientale-paesistico - vincolo per la tutela delle bellezze naturali D.P.G.R. 15/12/1981 - L. 1497/1939 D.M. 16/08/1955 - ed è compresa in ambito vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D.Lgs del 22 gennaio 2004 n.42 (vincolo paesistico ambientale).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le opere previste nelle tavole di progetto della P.E. n. 42/08 per lavori di Varianti in parziale difformità al P.C. 168/06 del 16/03/2007, consistenti in posa serbatoio/bombolone interrato gpl, modifica finestra esistente in portafinestra con creazione nuovo accesso supplementare verso valle sul fronte est con formazione di gradini, ampliamento muro di contenimento verso nord per rinforzo dislivello rispetto alla rampa di accesso autorimessa, lieve traslazione orizzontale di un'apertura (finestra) sul lato nord dell'autorimessa rispetto al disegno di progetto originario, spostamento del vano contatori esistente posto in posizione irregolare, sono state realizzate in assenza di rilascio del titolo abilitativo richiesto.

Le opere previste nelle tavole di progetto della P.E. n. 50/08 per lavori di Opere in Variante a P.C. n. 168/06 consistenti in costruzione piscina semiprefabbricata scoperta, formazione disimpegno tra abitazione sub. 701 ed autorimessa sub. 702 e sostituzione parapetti esistenti in nuovi in ferrobattuto sono state realizzate in assenza di rilascio del titolo abilitativo richiesto.

Si segnala, inoltre, che: il balcone al p. secondo sulla facciata sud ha dimensioni in lunghezza leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato sulla tav. n. 3 di progetto; nella porzione ovest del fabbricato, al p. secondo, è stato realizzato un vano soppalcato in legno, non rappresentato sulle tavole di progetto dei titoli abilitativi rilasciati, insistente parte sulla zona bagno e disimpegno e parte a sbalzo sulla camera a sud-ovest, per circa un terzo della sua superficie.

Le opere sopra descritte, non comportanti aumento di volumetria, realizzate in assenza di rilascio del titolo abilitativo e/o in difformità ai precedenti titoli abilitativi rilasciati, sono regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (PdC in sanatoria previa acquisizione di nuova relativa compatibilità/autorizzazione ambientale essendo l'immobile in ambito soggetto a vincolo ambientale-paesistico).

Relativamente all' agibilità dell'immobile dovrà essere presentata nuova Segnalazione certificata per l'agibilità (SCAGI) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

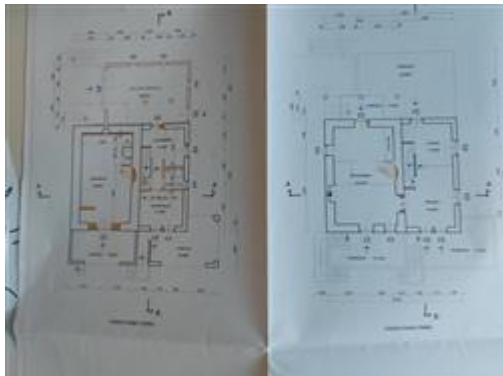
- pratica ambientale, pratica edilizia in sanatoria, nuova segnalazione certificata agibilità e APE (scaduto): €.10.000,00

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 24 e art. 36.

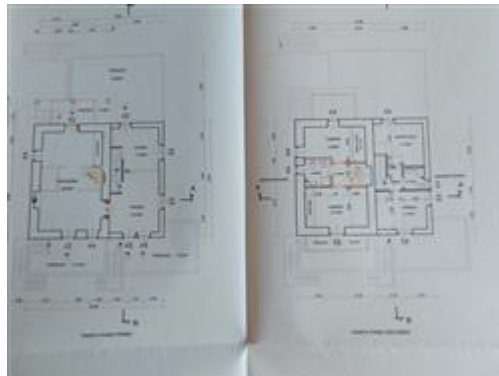
Nota: le oblazioni previste, ivi non quantificabili e pari al doppio del contributo di costruzione (art. 36 DPR 380/2001), ed eventuali altri oneri e/o sanzioni, sono compresi nella riduzione di cui al punto 9 della seguente relazione.

Nota: dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria come da elaborati grafici assentiti della

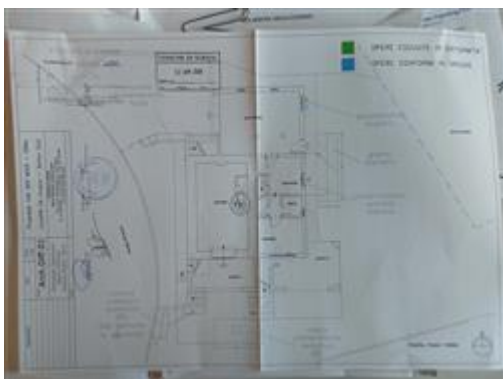
cantina al p. terra seminterrato (utilizzata come cucina-pranzo), della lavanderia a p. terra (ad uso cucina attrezzata) e del locale cucina-pranzo al p. primo (attualmente non attrezzata a cucina-pranzo).



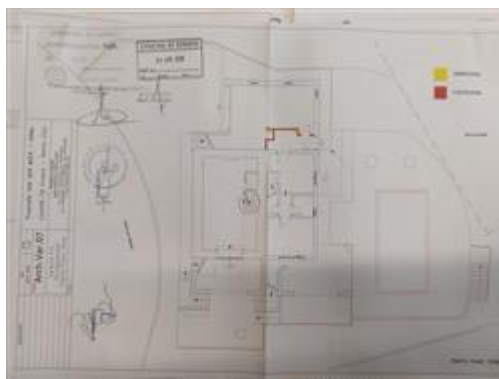
stato di fatto autorizzato tav. raffronto P.C. 168/06



stato di fatto autorizzato tav. raffronto P.C. 168/06



p.a. 42/08 compatibilità ambientale rilasciata - p.e. 42/08 - P.C. in sanatoria non rilasciato (opere non autorizzate)



p.a. 50/08 autorizzazione ambientale rilasciata - p.e. 50/08 variante a P.C. 168/08 non rilasciata (opere non autorizzate)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto rilevato degli immobili è conforme a quanto denunciato e rappresentato sulle planimetrie catastali fatta eccezione dell'altezza reale utile interna dell'autorimessa di cm 232 circa anziché di cm 250 come indicato sulla planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto riportato nel giudizio di conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

In banca dati catastale l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica.

Con riferimento all'identificazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione si rileva che sia nell'atto di pignoramento che, coerentemente, nella nota di trascrizione, entrambe le unità immobiliari nelle quali l'immobile consiste i dati identificativi non sono correttamente indicati con la sezione urbana di appartenenza (SOR).

Con riferimento al creditore procedente si rileva

- che esso è erroneamente individuato sia nell'atto di pignoramento sia, coerentemente, nella nota di trascrizione, con la denominazione ABN AMBRO BANK N.V. in luogo di ABN AMRO BANK N.V. per evidente mero errore materiale;
- che nella nota di trascrizione del pignoramento il medesimo soggetto giuridico viene individuato

con il codice fiscale dell'originaria banca finanziatrice e creditore garantito (01667970154), mentre per effetto dell'atto ricognitivo del rapporto creditorio in dipendenza dell'avvenuta scissione parziale di detta originaria banca finanziatrice e creditore garantito ABN AMRO BANK N.V. (divenuta nel frattempo ROYAL BANK OF SCOTLAND N.V. - società scissa), con devoluzione di parte del patrimonio della stessa a favore della società ABN AMRO II N.V. (ora ABN AMRO BANK N.V. - c.f. italiano 92048360462 - società beneficiaria) il c.f. che identifica il creditore procedente è 92048360462.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento, emesso in data 24/07/2008 prot. 0033-2008 da Idrotermica Ciocca srl di Samolaco (SO).

Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 18/03/2008 - Elettrotecnica Colzada di Novate Mezzola (SO).

BENI IN SORICO VIA CÀ CRUSCA 2, FRAZIONE ALBONICO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato abitativo, da cielo a terra, sito a SORICO (CO) via per Albonico 2, Località Cà Crusca, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino indipendente con annessa autorimessa di cui al punto B, sito nel territorio collinare del Comune di Sorico, Località Cà Crusca via per Albonico n. 2, con annessa area di pertinenza circostante (fg. logico 9 C.T. mapp. 9229 - ente urbano) sulla quale insiste una piscina scoperta. L'immobile è raggiungibile dalla via per Albonico che diparte dalla SS 340 Regina in prossimità del Ponte del Passo ed ha accesso carrabile e pedonale dalla via per Albonico al n. civico 2 Località Cà Crusca. L'unità di civile abitazione è articolata su tre piani, terra-primo-secondo, tra loro collegati mediante scale interne ed il primo piano avente altresì accesso da scale esterne, edificata sull'area di superficie catastale di mq. 1130 attualmente identificata a C.T. del Comune di Sorico - sez. SOR - mapp. 9229 quale area di enti urbani e promiscui al fg. logico 9 (fg. di mappa 4 - ente urbano di pari consistenza).

Il villino è composto da locale cantina seminterrato (con finiture civili ed attrezzata a cucina/pranzo), ripostiglio, bagno, lavanderia (attrezzata ad uso cucina) e disimpegno al piano terreno, oltre a due portici sul fronte sud, da soggiorno, locale cucina-pranzo (zona living open space non attrezzata a cucina) al piano primo, oltre a due terrazzi sul fronte sud ed uno sul fronte nord, e da tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio al piano secondo, oltre a balcone sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9229 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SOR, categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani (Sup. catastale totale mq. 271 - escluse aree scoperte mq 253), rendita 1.668,16 Euro, indirizzo catastale via Cà Crusca, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da variazione per ampliamento, frazionamento e fusione, operata con denuncia del 08/10/2014 n. 41661.1/2014 - pratica CO0131238 - sugli originali mapp. 9229 sub. 1 (BCNC) e 9229 subb. 2 e 3 (unità in corso di costruzione) di originario accatastamento della proprietà (scheda di costituzione n. 1504 del 19/05/2006).

- all. 1a - planimetria catastale part. 9229 sub. 701.



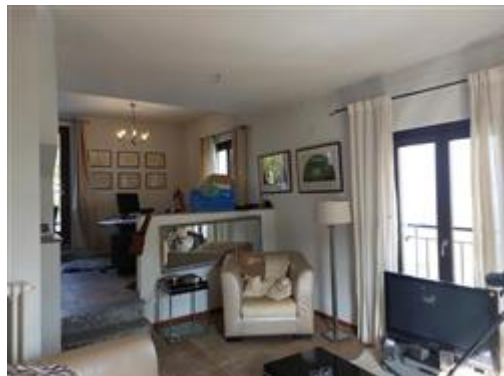
portico p.t. sud-est



piano terra fronte est



soggiorno p. primo fronte ovest



p. primo fronte est



p. secondo fronte ovest



p. secondo fronte est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati sul versante collinare del comune di Sorico prospiciente il fiume Mera, il lago di Mezzola e l' oasi naturale del Pian di Spagna. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



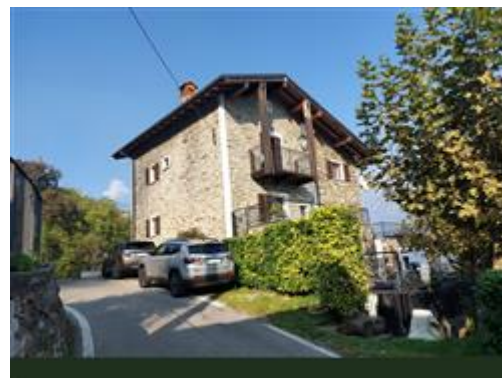
vista panoramica



vista nord-ovest fabbricato sub. 701 e autorimessa sub. 702



vista est fabbricato sub. 701 e autorimessa sub. 702



vista sud-ovest fabbricato sub. 701

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villino da cielo a terra sito nel territorio collinare del Comune di Sorico, Località Cà Crusca via per Albonico n. 2, con vista panoramica sul lago di Mezzola, fiume Mera e Oasi naturale del Pian di Spagna, con annessa circostante area a giardino (fg. logico 9 C.T. mapp. 9229 - ente urbano) sulla quale insiste, con esposizione ad est, una piscina scoperta. L'immobile è raggiungibile dalla via per Albonico che diparte dalla SS 340 Regina in prossimità del Ponte del Passo ed ha accesso carrabile e pedonale dalla via per Albonico al n. civico 2. L'unità di civile abitazione è articolata su tre piani, terra-primo-secondo, tra loro collegati mediante scale interne ed il primo piano avente altresì accesso da scale esterne, edificata sull'area di superficie catastale di mq. 1130 attualmente identificata a C.T. del Comune di Sorico - sez. SOR - quale area di enti urbani e promiscui al fg. logico 9 (fg. di mappa 4 - ente urbano di pari consistenza).

Il villino è composto da locale cantina (con soffitto a volta, finiture civili ed attrezzata a cucina/pranzo), ripostiglio, bagno, lavanderia (attrezzata con cucina) e disimpegno, oltre a due portici sul lato sud, al piano terreno, da soggiorno (con camino sulla parete perimetrale ad ovest), locale cucina-pranzo (zona living open space non attrezzata a cucina), oltre a due terrazzi sul lato sud ed uno (sovrastante l'autorimessa) sul lato nord al piano primo e da tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio, oltre a balcone sul lato sud, al piano secondo.

L'altezza interna dei locali al p. terra è di 240 cm circa, della cantina con soffitto a volta Hmin 150 cm - Hmax 265 cm; altezza interna del soggiorno al p. primo cm 265 e dei locali cucina e pranzo al p. primo cm 274; locali al p. secondo sottotetto con soffitto inclinato perlinato ad altezza interna variabile.

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da

nella media



acquedotto pubblico comunale; conformità non rilevabile

fognatura: con recapito in vasca Imhoff e subirrigazione.

nella media 

elettrico: sottotraccia; Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 18/03/2008 - Elettrotecnica Colzada di Novate Mezzola (SO); n. 2 contatori generali in nicchia esterna.

nella media 

gas: GPL con alimentazione da serbatoio interrato; conformità: Certificato di prevenzione incendi CPI del 26/05/2011 prot. 8028 del Comando provinciale Vigili del Fuoco di Como relativo all'attività di deposito GPL con scadenza 21/04/2017; Dichiarazione di conformità impianto del 24/07/2008; contatori in nicchia esterna.

nella media 

termico: Impianto termico autonomo per il riscaldamento degli ambienti, parte con pannelli radianti a pavimento (zona ovest) e parte con radiatori a muro (zona est), e per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario, tramite due caldaie murali marca Viessmann con alimentazione a GPL in serbatoio interrato, una alloggiata nel disimpegno/ingresso all'autorimessa ed una nell'autorimessa al p. terra.

nella media 

Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento con n. 2 caldaie a condensazione emesso in data 24/07/2008 prot. 0033-2008 da Idrotermica Ciocca srl di Samolaco (SO).

antincendio: n. 2 estintori a polvere portatili in cassetta metallica esterna; conformità: manutenzione anno 2025.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: murature esterne portanti costruite in pietra naturale rasata a vista con calce di calce e cemento, senza isolamento termico.

nella media 

pavimentazione esterna: pavimentazione portici p. terra in pietra, parte dell' area esterna in lastre di granito; pavimentazione terrazzi al p. primo in lastre di granito.

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole.

nella media 

cancello: cancelli d'ingresso in metallo ad apertura elettrica; recinzione dell'area di proprietà in ringhiere di metallo.

nella media 

infissi esterni: finestre e porte finestre a doppia e singola anta, con infisso in legno e doppio vetro, oscuranti in persiane in legno.

nella media 

infissi interni: porte interne a battente in legno.

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica.

al di sopra della media 

plafoni: nel locale cantina a p. terra soffitto a

nella media 

volta intonacato; nei locali al p. terra e primo soffitto piano con intonaco a civile; nei locali al p. secondo soffitto inclinato con perline a vista (escluso bagni e disimpegni con soffitto piano in legno).

portone di ingresso: ad anta singola in legno.

rivestimento interno: rivestimento bagni in ceramica; rivestimento pareti interne locali parte con intonaco civile e parte in pietra a vista.

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

balconi: balcone al p. secondo sul fronte sud con struttura in legno; pavimentazione in tavole di legno, parapetto in metallo.

al di sotto della media 

copertura: a falde inclinate con struttura in legno e coibentazione.

nella media 

solai: solai interpiano in laterocemento; solai verso terreno non isolati, in cls.

nella media 

scale interne: nella porzione di fabbricato a est scala interna di collegamento in muratura con rivestimento gradini in pietra; nella porzione a ovest scala di collegamento a chiocciola con struttura in metallo.

nella media 

scale esterne: a rampa unica con rivestimento gradini in pietra e parapetto in metallo.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[252,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 13216-000003/15 (scaduto il 26/02/2025)
registrata in data 26/02/2015

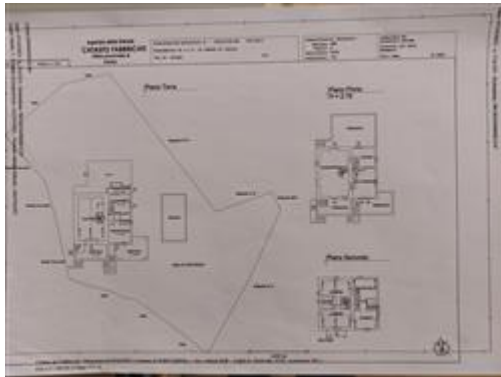
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali accessori P.T. (cantina, ripostiglio, bagno, disimpegno, lavanderia, dis. ingresso interno autorimessa)	87,00	x	50 %	=	43,50
portici P.T.	36,00	x	40 %	=	14,40
area esterna di pertinenza a giardino (con piscina) e camminamenti	970,00	x	4 %	=	38,80
locali P. primo (soggiorno, pranzo, cucina)	83,00	x	100 %	=	83,00

terrazzi P. primo	72,00	x	35 %	=	25,20
locali P. secondo (tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio)	83,00	x	100 %	=	83,00
balcone p. secondo	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	1.336,00				289,40



planimetria catastale u.i. abitativa part. 9229 sub. 701



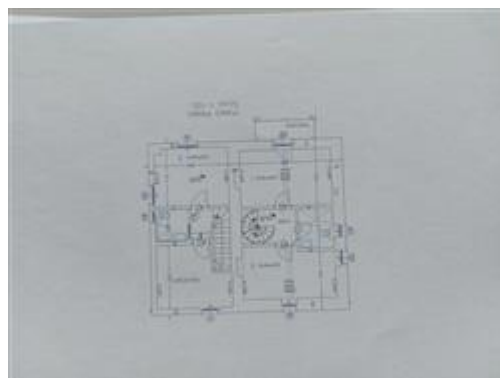
estratto mappa part. 9229



planimetria piano terra - stato dei luoghi



planimetria p. primo - stato di fatto dei luoghi



planimetria p. secondo - stato di fatto dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore rilevato 1 semestre 2025 - zona R1 extraurbana/Albonico

Descrizione: abitazioni civili - stato normale

Indirizzo: Comune di Sorico, Località Albonico

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 324.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villino indipendente in pietra a vista con giardino - classe G

Indirizzo: Comune di Sorico, località Peledo zona collinare

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.403,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. città di Como e Provincia - valore medio rilevato- comune di Sorico

Descrizione: appartamenti nuovi o ristrutturati - anno 2007 classe B

Indirizzo: Comune di Sorico

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 502.200,00 pari a 1.860,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare Domaso (CO) (06/03/2026)

Domanda: valore villa indipendente in pietra in buono stato di conservazione, con vista panoramica e giardino, nel comune di Sorico (CO) frazione Albonico - classe G

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00

indagini di mercato (06/03/2026)

Domanda: valore ville usate da riqualificare (classe energetica G) nel comune di Sorico (CO)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di seguito riportato, per la superficie lorda equivalente complessiva (mq).

La superficie lorda equivalente è determinata con il seguente procedimento:

1) calcolo della superficie dell'immobile sulla base degli elementi geometrici reperiti durante i rilievi in loco; per la quantificazione delle superfici si è provveduto alla misurazione delle superfici lorde, nelle modalità di calcolo per superfici convenzionali e commerciali (la superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm).

2) calcolo della superficie equivalente (ragguagliata), data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di destinazione e differenziazione, che nel caso in esame sono assunti pari a:

- coeff. di differenziazione per portico pari a 0,40, terrazzi pari a 0,35 e balcone pari a 0,30
- coeff. differenziazione per locali accessori comunicanti al p. terra pari a 0,50
- coeff. differenziazione per giardino con piscina pari a 0,04

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- della classe energetica G dell'immobile con indice EP pari a 252,58 KWh/m²/anno (dovuto principalmente all'assenza di coibentazione delle pareti perimetrali in pietra e di fonti di energia rinnovabili); con un valore di Energia primaria non rinnovabile molto alto, come in questo caso, i costi di gestione e quelli di eventuali lavori di efficientamento (isolamento pareti, pompa di calore/fotovoltaico) per l'acquirente saranno alti; in Italia, la differenza di valore tra un immobile in classe A ed uno in classe G può oscillare mediamente tra il 20% ed il 40%, a parità di metratura rispetto ad immobili simili in classe energetica alta;
- dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona e dei servizi offerti: gli immobili si trovano in zona periferica collinare nella parte settentrionale del Comune di Sorico, a circa 400 m di altitudine s.l.m., distanti dal centro abitato di Sorico e dai principali servizi (municipio, posta, scuole, negozi, fermata autobus, ecc.) e raggiungibili, con mezzi privati, tramite una strada tortuosa, per un percorso di circa 8 km, con carreggiata ad unica corsia che diparte dalla strada statale Regina 340 in prossimità del Ponte del Passo; inoltre, la zona, inoltre, non è servita dalla rete gas (approvvigionamento dal serbatoio interrato gpl) ed i parcheggi sono scarsi;
- della vista panoramica sul lago di Mezzola, sul fiume Mera e l' Oasi naturale del Pian di Spagna, nonché l'esclusività dell'ampio giardino sul quale insiste la piscina (da regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio), situato in posizione collinare privilegiata, quindi, con un insito valore aggiunto;
- della vetustà dell' immobile (ristrutturato negli anni 2006-2008) e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive (intrinseche ed estrinseche) e tipologiche dell'immobile, nonché della dotazione impiantistica (assenza di fonti energetiche rinnovabili);
- della destinazione d'uso dei locali e dei relativi requisiti di natura igienico-sanitaria, assentita dalla tavole di progetto delle pratiche edilizie rilasciate e corrispondenti alla planimetria catastale;
- delle criticità urbanistiche-edilizie riscontrate e descritte al punto 8 della relazione peritale del ctu, (valutazioni normative e/o di regolarità amministrative)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 289,40 x 1.800,00 = **520.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 520.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 520.920,00**

BENI IN SORICO VIA CÀ CRUSCA 2, FRAZIONE ALBONICO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa a SORICO (CO) via per Albonico n. 2, Località Cà Crusca, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale autorimessa al piano terreno annessa al fabbricato part. 9229 sub. 701 di cui al punto A, sito in via per Albonico n. 2, Località Cà Crusca, del Comune di Sorico, avente accesso carraio dalla via per Albonico tramite rampa insistente sull'area di corte mapp. 9229 di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa sub. 701, dalla quale avviene altresì accesso interno tramite disimpegno.

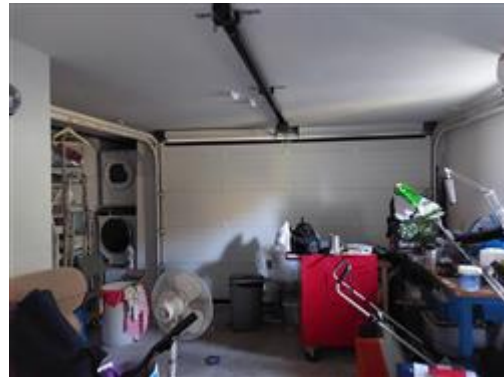
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9229 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SOR, categoria C/6, classe U, consistenza 34 mq (sup. catastale mq. 41), rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale via Cà Crusca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento, frazionamento e fusione, operata con denuncia del 08/10/2014 n. 41661.1/2014 - pratica CO0131238 - sugli originali mapp. 9229 sub. 1 (BCNC) e mapp. 9229 subb. 2 e 3 (unità in corso di costruzione) di originario accatastamento della proprietà (come da scheda di costituzione n. 1504 del 19/05/2006).
- all. 1b - planimetria catastale.
Coerenze a corpo, in linea di contorno ed in senso orario, dell'intera proprietà: via Cà Crusca, Valle dei Gitt, mappali 2115, 2941 e 2111 del medesimo fg. logico 9 (fg. di mappa 4) e Oga della Pizza.
- NOTE:
- Gli immobili insistono sul terreno distinto al Catasto Terreni sez. Sorico al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con il mapp. 9229 ente urbano di are 11.30 ; il mappale 9229 ente urbano di mq. 1.130 che risulta tale in esito a unificazione dei mappali 2112 (prato di mq. 390 - impianto meccanografico del 09/11/1984) e 2114 (prato di mq. 460 - impianto meccanografico del 09/11/1984) al preesistente mappale 2113 (fabbr. rurale di mq. 280 - impianto meccanografico del 09/11/1984) operata con variazione del 13/03/2006 n. 49600.1/2006 con costituzione del fabbricato rurale mapp. 2113 del maggior corpo di mq. 1130; modifica di identificativo e della qualità operata con T.M. in pari data avente i medesimi identificativi (49600.1/2006) con costituzione dell'ente urbano mapp. 9229 di pari consistenza; T.M. per ampliamento del 08/08/2014 n. 103048.1/2014, correlato alle opere realizzate sull'originaria costruzione che hanno originato al C.F. le attuali unità part. 9229 subb. 701 e 702, senza modifica di identificativo e superficie.
- L'ente urbano mapp. 9229 correlato alle unità urbane è per sua natura (partita speciale delle

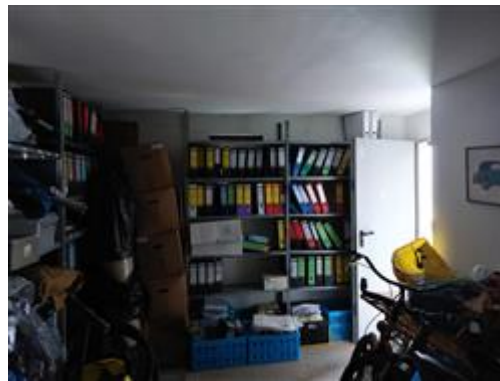
aree di enti urbani e promiscui) privo di autonoma intestazione e rinvia per la sua titolarità all'intestazione delle unità urbane.



esterno autorimessa sub. 702



interno autorimessa sub. 702



interno autorimessa sub. 702

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati sul versante collinare del comune di Sorico prospiciente il fiume Mera, il lago di Mezzola e l'oasi naturale del Pian di Spagna. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



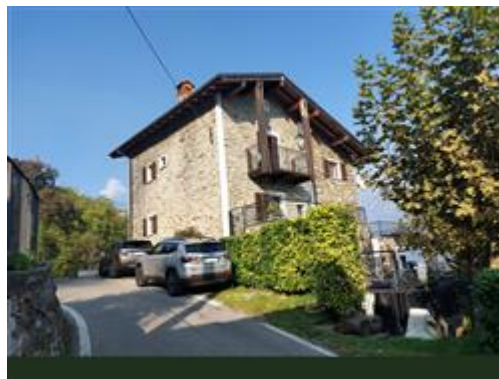
vista panoramica



vista nord-ovest fabbricato sub. 701 e autorimessa sub. 702



vista est fabbricato sub. 701 e autorimessa sub. 702



vista sud-ovest fabbricato sub. 701

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale autorimessa al piano terreno del fabbricato sito in via Cà Crusca n. 2 Loc. Albonico del Comune di Sorico, avente accesso carraio dalla via Cà Crusca tramite rampa insistente sull'area di corte mapp. 9229 di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa sub. 701, dalla quale avviene altresì accesso interno tramite disimpegno. Altezza interna dell'autorimessa cm 232 circa (anziché cm 250 come indicato sulla planimetria catastale).

Nel complesso l'immobile si trova in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione, salvo un isolato scrostamento presente sul soffitto dell'autorimessa.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in pietrame e malta faccia a vista.



portone di ingresso: basculante ad apertura elettrica.



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.



pavimentazione esterna: pavimentazione rampa di accesso in massetti autobloccanti in calcestruzzo.



infissi esterni: aperture con serramento in legno ad anta singola.



infissi interni: porta REI di collegamento con disimpegno u.i. sub. 701.



plafoni: plafone piano con intonaco tinteggiato; scrostamenti a soffitto.



rivestimento interno: con intonaco tinteggiato.



Delle Strutture:

copertura: piana a terrazzo con solaio in calcestruzzo armato; pavimentazione in lastre di granito.

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto pubblico comunale; conformità non rilevabile.

nella media ★★★★★★★★

fognatura: con recapito in vasca Imhoff e subirrigazione.

nella media ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia; Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 18/03/2008 - Elettrotecnica Colzada di Novate Mezzola (SO); n. 2 contatori generali in nicchia esterna.

nella media ★★★★★★★★

gas: GPL da serbatoio interrato; conformità: Certificato di prevenzione incendi CPI del 26/05/2011 prot. 8028 del Comando provinciale Vigili del Fuoco di Como relativo all'attività di deposito GPL con scadenza 21/04/2017; Dichiarazione di conformità impianto del 24/07/2008; contatori in nicchia esterna.

nella media ★★★★★★★★

antincendio: n. 2 estintori a polvere portatili in cassetta metallica esterna; conformità: manutenzione anno 2025.

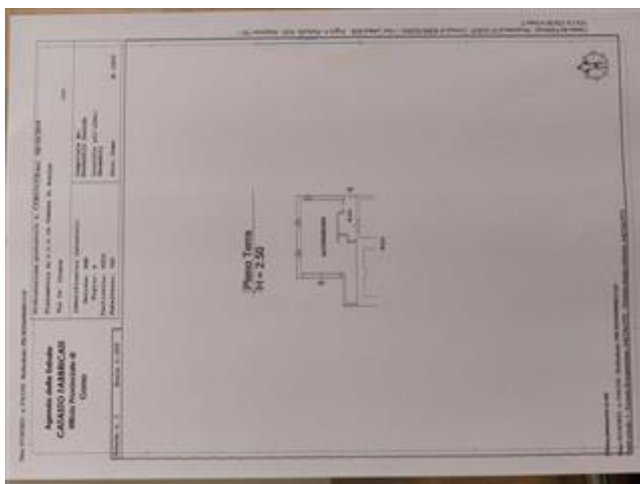
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

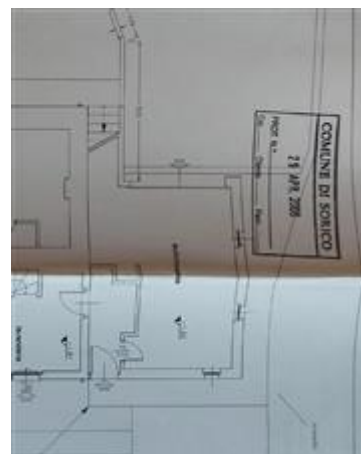
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	41,00				20,50



planimetria catastale autorimessa part. 9229 sub. 702



planimetria autorimessa - stato di fatto dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore medio rilevato 1 semestre 2025 - zona R1 extraurbana/Albonico

Descrizione: box in abitazioni civili - stato normale

Indirizzo: Comune di Sorico, località Albonico

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 24.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. città di Como e Provincia - valore medio rilevato- comune di Sorico

Descrizione: box e posti auto

Indirizzo: Comune di Sorico

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di seguito riportato, per la superficie lorda equivalente complessiva (mq), data dal prodotto della sup. catastale per il coefficiente di differenziazione assunto pari a 0,50.

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- dell'ubicazione dell'immobile e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive ed edilizie dell'immobile, della qualità, delle condizioni di conformità urbanistica-edilizia, nonché delle caratteristiche della zona e dei servizi offerti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,50	x	1.800,00	=	36.900,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.900,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dell'intero compendio utilizzato è il metodo Sintetico comparativo (Monoparametrico in base al prezzo medio). La valutazione è stata eseguita sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni Immobiliari effettuate, applicando idonei adeguamenti che tengono in considerazione la classe energetica G dell'immobile, l'ubicazione e la posizione panoramica, l'orientamento, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la consistenza, le finiture interne ed esterne ed i materiali, la dotazione e la condizione degli impianti, la destinazione d'uso, i requisiti di natura igienico-sanitaria, nonché lo stato di manutenzione e conservazione generale e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati, della situazione urbanistica-edilizia e catastale degli immobili, dei servizi offerti dalla zona oltre a tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per ubicazione, vetustà e caratteristiche costruttive ed edilizie ed energetiche (annuncio immobiliare nella zona, confronto con agenzia immobiliare, ecc.) e dai valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione e considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Sorico, pubblicazione annunci immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare: Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate 1 Semestre 2025 - Provincia di Como - Comune di Sorico zona R1 extraurbana (Albonico, Bugiallo, Dascio, Dolo, Peledo, Prati Meriggi) - ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. - valori medi rilevati nel Comune di Sorico per immobili a destinazione residenziale, nonché confronto con agenzia immobiliare operante nella zona.

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	villa singola	289,40	0,00	520.920,00	520.920,00
B	box singolo	20,50	0,00	36.900,00	36.900,00

	557.820,00 €	557.820,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 547.820,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 54.782,00

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: €. 38,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 493.000,00

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
Rossano Peracca

