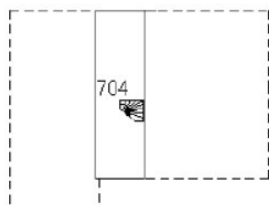
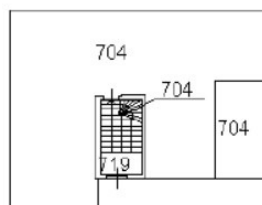


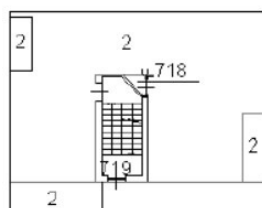
stralcio Elaborato Planimetrico



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

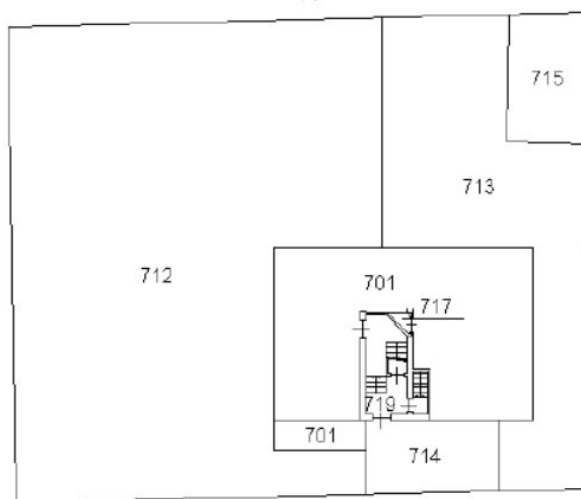


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

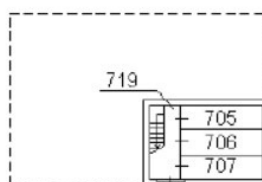
mapp. 3351



mapp. 3349

mapp. 3354

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in area a destinazione residenziale, ai margini dell'edificato di Appiano Gentile, a circa 1 km dal centro cittadino. La zona, servita dalle opere di urbanizzazione, non è dotata di esercizi di vicinato.

La via Monte Carmelo (tratto di strada privata) è a traffico locale; non sono presenti parcheggi pubblici nelle vicinanze.

COLLEGAMENTI (KM)

Linea ferroviaria Milano/Saronno/Como, stazione di Lomazzo (8); Linea ferroviaria Varese/Saronno/Como, stazione di Mozzate (9); Autostrada A9 Milano-Laghi (6).

PRINCIPALI CENTRI LIMITROFI (KM)

Como (15); Varese (18); Milano (35).

Consistenza commerciale complessiva unità principali: (appartamento al corpo A) **mq 70,23**

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 79.183,00**

Valore di vendita giudiziaria immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 67.300,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/01/2026) l'appartamento risulta occupato - senza titolo - da xxxxxxxx
xxxxxxx legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile xxxxxxxxxxxx (debitore
esecutato), e dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento registri immobiliari: **05/06/2026**

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, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' trascritta a Como il 18/07/2025 ai nn. 21957/16048.

Atto in data 27/06/2025 rep. 2618/1997 Notaio Paolo Cinque di Como, con il quale tutti i comproprietari, tra i quali anche la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx della strada denominata "Strada Privata di Via Monte Carmelo n. 26-38/a" ai mapp. 4589, mapp. 3354, mapp. 3352, mapp. 3351, mapp. 4590, mapp. 3349, mapp. 3353, mapp. 4602, mapp. 7022 e mapp. 4588", costituiscono a favore della società "Falco Costruzioni srl / Lurate Caccivio", proprietaria del terreno al mapp. 9081, servitù di sottoservizi, con espressa esclusione della servitù di gasdotto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 02/07/2021 ai nn. 19351/3130; derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 30/09/2020 rep. 279 del Tribunale di Como, a favore CASSA EDILE DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA DELLE PROVINCE DI COMO E LECCO/COMO, e a carico della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per € 47.781,94 di cui € 23.890,97 di capitale.

Grava su immobili siti in Appiano Gentile Sez. Appiano Gentile in Via Monte Carmelo n. 30 e precisamente unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Fg. 8 (reale) con:

mapp. 3353/4 - PT,1 - C/6 - mq 30

mapp. 3353/703 - P2,3 - C/2 - mq 105

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01/04/2025 ai nn. 8966/1620; derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 19/01/2025 rep. 166/2025 del Tribunale di Como, a favore della società "VAGHI ANGELO di Lorenzo e Margherita Vaghi snc / Vertemate con Minoprio", e a carico della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per € 90.000,00 di cui € 60.106,53 di capitale.

Grava su immobili siti in Appiano Gentile Sez. Appiano Gentile in Via Monte Carmelo n. 30 e precisamente unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Fg. 8 (reale) con:

mapp. 3353/704 - P2,3 - A/2 - vani 4

mapp. 3353/715 - PT - F/1 - mq 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto a Como il 06/11/2025 ai nn. 33175/24197; notificato in data 21/10/2025 rep. 5475 del Tribunale di Como, a favore della società "VAGHI ANGELO di Lorenzo e Margherita Vaghi s.n.c. / Vertemate con Minoprio, a carico della società xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

Grava sui beni al Fg. 8 mapp. 3353 sub. 704 e sub. 715.

ESTENSIONE DI PIGNORAMENTO trascritto a Como il 15/05/2026 ai nn. 14333/10482; notificato in data 27/04/2026 rep. 2022 del Tribunale di Como, a favore della società "VAGHI ANGELO di Lorenzo e Margherita Vaghi s.n.c. / Vertemate con Minoprio, a carico della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad estensione del pignoramento nella procedura esecutiva R.G.E. 243/2025 trascritto in data 06/11/2025 ai nn. 33175/24197, di cui sopra.

Grava su quota di 253,40/1000 dei beni al Fg. 8 mapp. 3353 sub. 712, 713, 717 e 718;

compresa la proporzionale quota di piena proprietà dell'area esterna comune e del vano scala comuni a tutti i subalterni, individuati al Catasto Fabbricati Fg. 8 (reale) con:

mapp. 3353/714 - PT - bene comune non censibile

mapp. 3353/719 - PT,1,2,S1 - bene comune non censibile

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni fanno parte di un fabbricato al mappale 3353 di Catasto Fabbricati, comprendente 3 appartamenti serviti da una scala comune al sub. 719 (BCNC), cui si accede da cancelletto pedonale al civico 30 di via Monte Carmelo, tramite un'area scoperta comune al sub. 714 (BCNC). Sia il sub. 714 che il sub. 719 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento di cui sopra, vengono ordinate di cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione 41852/8936 del 27.11.2007 Svincolo / Annotazione 35403/4866 del 13.12.2019
- Iscrizione 8299/1680 del 27.03.2009 Svincolo / Annotazione 35404/4867 del 13.12.2019
- Iscrizione 8300/1681 del 27.03.2009 Svincolo / Annotazione 35405/4868 del 13.12.2019
- Iscrizione 33620/7142 del 27.11.2009 Svincolo / Annotazione 35406/4869 del 13.12.2019
- Iscrizione 34014/7222 del 02.12.2009 Svincolo / Annotazione 35407/4870 del 13.12.2019
- Trascrizione 23610/15484 del 13.09.2017 Svincolo / Annotazione 35408/4871 del 13.12.2019

AVVERTENZA: Si precisa che nel decreto di trasferimento non è stata trasferita, in quanto non pignorata, quota indivisa di 1/3 di piena proprietà (spettante alle originarie unità immobiliari mapp.3353/4 e mapp.3353/703 oggi mapp.3353/715 e mapp.3353/704), della cantina posta al piano interrato al mapp.3353/702 (oggi mapp.3353/705, 3353/706 e mapp.3353/707)

AVVERTENZA: risulta inoltre la seguente formalità:

Trascrizione 21957/16048 (18.7.2025) – SERVITU'

Atto in data 27.6.2025 rep.2618/1997 Notaio Paolo Cinque di Como, portante costituzione di servitù di sottoservizi (acqua, elettricità e fibra, con espressa esclusione della servitù di gasdotto), a carico tra l'altro del terreno al mapp. 3353 mq.830 e a favore del terreno al mapp. 9081 mq.3138 di proprietà di terzi.

Atto in data 27.6.2025 rep.2618/1997 Notaio Paolo Cinque di Como con il quale tutti i comproprietari, tra i quali anche la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e le signore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della strada denominata "Strada Privata di Via Monte Carmelo nr.26-38/a" ai mapp.4589, mapp.3354, mapp.3352, mapp.3351, mapp.4590, mapp.3349, mapp.3353, mapp.4602, mapp.7022 e mapp.4588;", costituiscono a favore della società "Falco Costruzioni srl/Lurate Caccivio", proprietaria del terreno al mapp.9081, servitù di sottoservizi, con espressa esclusione della servitù di gasdotto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 252/1961 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione casa di civile abitazione su 2 piani; rilascio Nulla Osta Edilizio in data 16/06/1961

P.E. 354/1963 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione di rustico da adibire a pollaio, fienile e deposito, insistente sull'attuale sub 715 (**fabbricato demolito** a seguito segnalazione di abuso edilizio e verbale di sopralluogo del 04/08/2017, protocollato il 11/08/2017 prot. 10525)

P.E. A700/1992 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx per sostituzione manto di copertura; Autorizzazione rilasciata in data 10/11/1992

P.E. 2904-614/1998 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 25/07/1998 (a seguito richiesta di Condono Edilizio presentata nel 1987); relativa anche all'appartamento a piano secondo

P.E. PC5138/2017 richiesta di accertamento di conformità presentata il 26/09/2017; **Permesso di Costruire non rilasciato**

P.E. S3756/2021 intestata a xxxxxxxxx S.C.I.A. relativa anche all'appartamento a piano secondo, presentata in data 18/10/2021 per sanatoria difformità interne e di facciata rispetto alla P.E. 2904-614 del 1998

P.E. S3849/2022 SCIA alternativa a PDC - **Annullata**

P.E. M1227/2024 intestata a xxxxxxxxx C.I.L.A in variante alla S.C.I.A. S3756/2021, presentata in data 16/05/2024; relativa all'appartamento a piano secondo; opere di manutenzione straordinaria per modifica degli spazi interni.

Abitabilità: NON risulta rilasciato certificato di abitabilità relativamente all'appartamento a piano secondo/terzo.

Relativamente al **sub. 717** (porzione di parte comune a piano terra catastalmente di fatto unita al sub. 701 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx), risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

P.E. S3190 SCIA presentata in data 19/05/2016, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietaria; per modifica di tavolati divisorii interni. Tra le opere in variante è ricompresa la formazione di muro di delimitazione della porzione di scala comune accorpata all'appartamento, destinata a disimpegno.

Relativamente al **sub. 718** (porzione di parte comune a piano primo di fatto unito al sub. 2 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx), risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

P.E. B1118 DIA presentata in data 20/03/2004, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di comproprietaria; per opere di recupero strutturale, inserimento travi in ferro solette soggiorno e tinello, piccole varianti interne. Tra le opere in variante è ricompresa la formazione di muro di delimitazione della porzione di scala comune accorpata all'appartamento, destinata a disimpegno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella tavola R2-V4 "*Sintesi delle previsioni di piano (4^ Variante Piano delle Regole)*" del vigente P.G.T. - Piano di Governo del Territorio - del comune di Appiano Gentile, approvato con D.C.C. n. 24 del 28/07/2022, il fabbricato di cui l'unità fa parte ricade in zona urbanistica "*T.u.c.- 3 Tessuto Urbano di Completamento*", soggetto alle disposizioni di cui all'art.17 delle N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione

Nella tavola "*Documento di Piano tav. A5.3 – Classificazione Paesistica*" il fabbricato risulta ubicato in area avente *Sensibilità paesistica Medio/Bassa*.

Indici e parametri urbanistici, modalità di intervento: ved. allegato stralcio elaborati del Piano di Governo del Territorio e Norme Tecniche di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Relativamente all'appartamento al corpo A), dall'esame dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria depositata con la pratica edilizia M1227/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- diversa conformazione dell'angolo cottura; inoltre non sono presenti divisorii di separazione fra il monolocale ed il vano ripostiglio sul lato est. Quest'ultimo, che risulta pertanto direttamente comunicante col monolocale, è attualmente attrezzato ad uso cucina (non regolamentare). Al fine di ripristinare la conformità, sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato o, in alternativa, progettare una soluzione distributiva idonea per l'angolo cottura che rispetti i requisiti normativi.
- Ai sensi dell'art. 3.4.39 del vigente Regolamento Locale di Igiene, i locali adibiti a servizi igienici non possono comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone; pertanto il bagno dovrà essere disimpegnato mediante posa di una porta tra il disimpegno di ingresso ed il monolocale.

Dei costi delle opere murarie e impiantistiche necessarie per la regolarizzazione si è tenuto conto nella determinazione del valore finale del bene.

Difformità regolarizzabili mediante:

- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – in Sanatoria ai sensi art. 37 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia) per interventi realizzati in difformità da titolo edilizio, soggetta a sanzione.

di proprietà dell'unità in esame, non abitabile, cui si accede indirettamente tramite una scaletta in ferro estremamente ripida e disagiata, attestata sulla scala comune condominiale.

La parte abitabile dell'appartamento è limitata al monolocale, al vano di ingresso e al bagno, per una superficie di circa 36,00 mq. Tutti gli altri ambienti sono ripostigli, disimpegni e/o locali di sgombero, non destinati alla permanenza di persone in quanto non posseggono i requisiti minimi richiesti per l'abitabilità (altezze minime interne, rapporti aeroilluminanti, ecc).

Anno di costruzione fabbricato originario: 1961

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura.

strutture orizzontali: laterocemento.

copertura: a falde, in legno con travetti tipo Trieste, condizioni scarse; con isolante circa 5 cm.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: intonacate (senza isolamento); condizioni scadenti.

copertura del fabbricato: manto in tegole di laterizio.

infissi esterni: ante a battente in legno con vetro doppio, condizioni discrete; due lucernari di falda nel locale di sgombero adiacente il monolocale, in legno, condizioni discrete; nel sottotetto a piano terzo serramenti in ferro con vetro singolo, compreso un lucernario di falda, condizioni insufficienti.

protezioni infissi esterni: avvolgibile (tapparella) ad apertura manuale, con cassonetto interno, solo per la portafinestra del soggiorno lato strada; ante a battente (persiane) solo nella finestra del bagno; tutti gli altri serramenti senza protezioni esterne.

porta ingresso: portoncino rinforzato, condizioni buone.

infissi interni: porte a battente lisce, condizioni buone.

pavimenti interni: gres ceramico in tutti i locali, condizioni buone.

pavimenti esterni: pavimentazione terrazzo in gres ceramico, condizioni discrete; pavimentazione area comune di accesso (sub. 714) in quadrotti di cemento.

rivestimenti interni: rivestimenti pareti bagno in ceramica - condizioni buone; rivestimento parete attrezzata locale di sgombero adibito a cucina (non regolamentare).

intonaci interni: pareti intonacate al civile, condizioni buone; plafoni appartamento in cartongesso, condizioni sufficienti.

Degli Impianti:

Citofonico: solo audio

Elettrico: sottotraccia; non risulta dichiarazione di conformità – contatore su via Monte Carmelo

Gas metano: appartamento **non allacciato alla rete gas**. Il riscaldamento avviene esclusivamente tramite termostufa a pellet. Alla data del sopralluogo presente piano cottura (**non regolamentare** in quanto NON presente presa d'aria esterna) alimentato da bombola gas (anch'essa **non regolamentare**) collocata nell'adiacente locale bagno.

Termico: impianto autonomo, con **termostufa a pellet** collocata nel locale di ingresso; corpi scaldanti radiatori in alluminio. Nel sottotetto a piano terzo è presente una caldaia a gas obsoleta, non più funzionante e dismessa.

Acqua potabile: **il contatore dell'acqua potabile è collocato sull'area urbana al sub. 712** descritta al corpo C), della quale il debitore detiene quota provvisoria (da definire con atto legale) di 253,40/1000.

Acqua Calda Sanitaria: bollitore elettrico per la sola produzione di ACS, collocato nel sottotetto a piano terzo.

Idrosanitario: sottotraccia; apparecchi bagno: lavabo, wc, bidet, doccia, predisposizione lavatrice: non risulta dichiarazione di conformità. E' presente un piccolo lavandino sul terrazzo, con scarico in un pluviale (non regolamentare).

Antifurto: assente

Condizionamento: gruppo frigorifero collocato su parete esterna del piano sottotetto, per l'alimentazione di 3 split collocati uno nel monolocale e due in locali ripostiglio. Non risulta pratica edilizia né autorizzazione condominiale per la collocazione del gruppo frigorifero in facciata.

BENI IN APPIANO GENTILE (CO), VIA MONTE CARMELO 30
VANO DISIMPEGNO
 DI CUI AL CORPO E

Unità dichiarata con scheda - per identificazione unità immobiliare da BCNC - prot. CO0078020 del 13/05/2022.

Coerenze da nord in senso orario: sub. 2 cui il sub. 718 è catastalmente unito di fatto; scala comune al sub. 719; di nuovo sub. 2.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola porzione originariamente parte del vano scala comune, riconfigurata come disimpegno chiuso (fisicamente delimitato con una parete), catastalmente unito di fatto all'unità residenziale al subalterno 2 di proprietà di terzi. La delimitazione di tale disimpegno è stata denunciata nella pratica edilizia B1118 del 2004.

STIMA

Il corpo F) consiste in un vano che risulta catastalmente e di fatto fuso con l'unità immobiliare (sub. 2) di proprietà di terzi. Pertanto lo scrivente CTU ritiene di non attribuire alcun valore commerciale a tale corpo.

Valore superficie principale: mq 1,00

Valutazione = € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE:

- Borsino Città di Como e Provincia edito da FIMAA - edizione 2025
- O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - semestre 1/2025
- Borsinoimmobiliare.it – Gennaio 2026

CRITERIO DI STIMA:

Il valore unitario di stima è ottenuto a partire dal valore di mercato di immobili simili ubicati nella stessa zona, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione del contesto, delle peculiarità costruttive, dell'età dell'immobile; della situazione urbanistico-amministrativa descritta ai capitoli 5 e 8; dei rilievi in loco; nonché sulla scorta di considerazioni basate sull'esperienza personale.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	quota	consistenza	valore intero	Val. diritto e quota
A	Appartamento sub. 704	1000/1000	mq 70,23	€ 77.253,00	€ 77.253,00
B	Area Urbana sub. 715	1000/1000	mq 30,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
C	Area Urbana sub. 712	253,40/1000 *	mq 412,00	//	//
D	Area Urbana sub. 713	253,40/1000 *	mq 150,00	//	//
E	Vano disimpegno sub. 717	253,40/1000 *	mq 1,00	//	//
F	Vano disimpegno sub. 718	253,40/1000 *	mq 1,00	//	//

* quota provvisoria da definire con atto legale

Valore complessivo di stima	€ 92.253,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie (par. 8.1):	-€ 2.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità catastali (par. 8.2):	-€ 570,00
Detrazione per oneri, rischi e criticità per l'acquirente (ved. cap 5):	-€ 10.000,00

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 79.183,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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:	- € 11.877,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento:	-€ 5,55
Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 67.300,00

data 11/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Andrea Cerliani