



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Sonia PISANO

CUSTODE:

Dr. Giorgio ARNABOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2026

sostituisce la precedente del 04.04.2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

P.i.e. Luca GALLI

CF:GLLLCU70E09B639X
con studio in COMO (CO) Via Bainsizza n. 6
telefono: 031265397
email: lucglpe@libero.it
PEC: luca.galli@pec.eppi.it

VISURISTA:

Dr. Angelo PIAZZOLI

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COMO Via Alebbio 6, frazione Rebbio, della superficie commerciale di **56,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio di antica costruzione ubicato nella frazione di Rebbio.

L'edificio comprende tre piani fuori terra residenziali ed un piano seminterrato posto lungo la predetta Via Alebbio.

I piani fuori terra sono collegati da scala interna.

La proprietà comprende inoltre un posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia interna distinta al C.T. con il mapp. 3630.

L'accesso avviene dalla Via Alebbio attraverso il mappale 108/a che immette nell'area cortilizia summenzionata.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo ed è composto da corridoio d'ingresso, bagno, cucina, camera da letto soggiorno, e piccolo ripostiglio raggiungibile dal balconcino del locale soggiorno.

Dai rilievi eseguiti e dalle verifiche urbanistiche presso il Comune di Como, non sono state trovate pratiche edilizie relative all'edificio e all'appartamento. Le sistemazioni interne rilevate, riportate nella planimetria catastale sono presumibilmente risalenti alla metà degli anni 80.

Nel capitolo relativo alla conformità edilizia/urbanistica il sottoscritto espone le modalità di regolarizzazione con i relativi costi.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 107 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alebbio n. 6, piano: 1°

Coerenze: partendo da Nord: vano scala comune, muro comune divisorio con il mapp. 107 sub. 7, via Alebbio, mapp. 108 sub. a.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 3387/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 23.11.1987 al n. 3387 di protocollo.

A.1

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3630 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 42,04 Euro, indirizzo catastale: Via Alebbio n. 6
Coerenze: mapp. 3630 sub. 701, sub. 713, sub. 701, sub. 711.
Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Como in data 9.12.2011 Pratica n. CO348394 per dichiarare unità afferenti edificate sull'area urbana di mq. 289 censita al Catasto Fabbricati con la particella n. 3630 sub. 1, area censita al Catasto Terreni con la particella n. 3630 già particella n. 579 di are 3.00.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.170,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.343,18
Data di conclusione della relazione:	19/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vds. all. 1 int. e 2 int.):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

ISCRIZIONE nn. 36281/7645 dell'11.10.2007 - ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo,

iscritta per Euro 230.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico dell'unità immobiliare
censita col foglio n. 3 particella n. 107 sub. 6.

ipoteca **giudiziale** attiva.

ISCRIZIONE nn. 665/102 del 12.01.2017 - ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo,
iscritta per Euro 20.000,00 a favore di [REDACTED] ed a carico delle
unità immobiliari censite col foglio n. 3 particelle n. 107 sub. 6 e n. 3630 sub. 712.

ipoteca **giudiziale** attiva.

ISCRIZIONE nn. 20692/3423 del 24.07.2019 - ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo,
iscritta per Euro 30.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico
delle unità immobiliari censite col foglio n. 3 particelle n. 107 sub. 6 e n. 3630 sub. 712.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento.

TRASCRIZIONE nn. 6611/4835 del 12.03.2025 - verbale di pignoramento immobili emesso dal
Tribunale di Como, notificato in data 25.02.2025 cron n. 1129, trascritto a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pignoramento.

TRASCRIZIONE nn. 14051/10289 del 13.05.2026 - verbale di pignoramento immobili emesso dal
Tribunale di Como, notificato in data 31.03.2026 cron n. 1602, trascritto a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a carico dell'unità immobiliare censita col foglio n. 3 particella n. 3630 sub. 712.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (vds. all. 6 int.):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (<i>appartamento+posto auto</i>):	€. 1.230,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (<i>appartamento+posto auto</i>):	€. 2.501,74
Millesimi condominiali (<i>appartamento+posto auto</i>):	85 + 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vds. all. 1 int., 2 int. e 3 int.):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Con l'atto di divisione in data 16.12.2011 n. 84392/14186 di rep. per autentica del dott. Stefano

Leoni, Notaio in Porlezza, trascritto a Como in data 22.12.2011 ai nn. 34030/21728, [REDACTED] urbana censita con la particella n. 3630 sub. 1 si sono assegnati i posti auto insistenti sulla predetta area (a [REDACTED] è stata assegnata la proprietà del posto auto censito la particella n. 3630 sub. 712).

*** DATO OSCURATO ***

Con atto in data 9.10.2007 n. 160176/26042 di rep. a rogito dott. Nicola Begalli, Notaio in Como, trascritto a Como in data 11.10.2007 ai nn. 36279/22214 [REDACTED] hanno venduto la proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) oggetto di procedura a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Breve storia ventennale:

Appartamento

al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva per una metà ciascuno a [REDACTED] proprietari in forza dell'atto in data 7.12.1990 n. 5741/1517 di rep. a rogito dott. Fulvio Francoli, Notaio in Como, ivi registrato il 21.12.1990 al n. 3940 e trascritto in data 19.12.1990 ai nn. 23239/15624.

Posto auto

Al ventennio la proprietà dell'area urbana di mq. 289 poi censita con la particella n. 3630 sub. 1 apparteneva per la quota di 1/3 a [REDACTED] e per la quota di 2/15 ciascuno a [REDACTED] proprietari a seguito di successione ereditaria a [REDACTED] di successione registrata a Como il 6.03.2007 al n. 372 Vol. 2007 ed ivi trascritta in data 9.10.2009 ai nn. 28283/17945.

Con atto in data 3.04.2007 n. 12747/8408 di rep. a rogito dott. Enrico Girola, Notaio in Como, trascritto a Como in data 27.04.2007 ai nn. 14573/8777 i predetti eredi di [REDACTED] hanno venduto la proprietà dell'area adibita a cortile e censita con la particella n. 3630 sub. 1 a: [REDACTED] acquirenti per 1/11 ciascuno, [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirenti per 1/22 ciascuno, [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirenti per 1/22 ciascuno; [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirente per 1/11, [REDACTED] acquirente per 1/11.

Con atto in data 9.10.2007 n. 160176/26042 di rep. a rogito dott. Nicola Begalli, Notaio in Como, trascritto a Como in data 11.10.2007 ai nn. 36280/22215 [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] la quota di 1/11 del diritto di proprietà a lui spettante sull'area urbana censita con la particella n. 3630 sub. 1.

Avvertenza: nella nota di trascrizione di questa vendita è stata erroneamente indicata la quota di 1/12 del diritto di proprietà e non la quota di 1/11 indicata nel titolo.

Ai fini della continuità delle trascrizioni è quindi necessario presentare una nota di trascrizione in rettifica.

Con atto in data 5.12.2011 n. 18626/12800 di rep. a rogito dott. Enrico Girola, Notaio in Como, trascritto a Como in data 07.12.2011 ai nn. 32706/20841 [REDACTED]

_____ ha venduto a _____ ed a _____
_____ la quota di 1/11 del diritto di proprietà a lui spettante sull'area urbana
censita con la particella n. 3630 sub. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si allega l'estratto delle ricerche comunali che hanno dato esito negativo (vds. all. 5 int.).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appurato l'assenza di pratiche edilizie, sentito il tecnico comunale competente per la zona di Rebbio, lo stesso ha riferito al C.T.U. che è possibile presentare una Scia in sanatoria.

Si fa presente che il locale bagno è dotato di un'apertura esterna non conforme al regolamento d'igiene tipo e pertanto occorrerà valutare l'ipotesi di un allargamento della finestra (con relativa presentazione di una pratica per verifica impatto ambientale) oppure installare sulla parete perimetrale un sistema di scambio di aerazione (vmc) e creare un'idonea illuminazione del locale.

I costi per la presentazione della pratica (tenuto conto delle problematiche del bagno - i costi per le due ipotesi sono all'incirca simili), comprensivi del compenso del tecnico (esclusi c.i. 5% e iva 22% e diritti di segreteria) sono stimati in € 5.000,00 a cui va aggiunta la sanzione per la SCIA in Sanatoria di € 1.000,00.

Costi di regolarizzazione:

- : €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale (compenso del professionista escluso oneri di legge c.i. 5% e i.v.a. 22% e tributi catastali € 70,00): €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Con riferimento alla relazione del visurista Dr. Piazzoli (vds. all. 1 int. a pagina 5 e pagina 5 della presente perizia) si segnala la necessità di presentare una nota di trascrizione in rettifica.

Costi di regolarizzazione:

- importo stimato €800,00 (autorizzato dal Giudice il 18.06.2026 con costi a carico della procedura).

BENI IN COMO VIA ALEBBIO 6, FRAZIONE REBBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COMO Via Alebbio 6, frazione Rebbio, della superficie commerciale di **56,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio di antica costruzione ubicato nella frazione di Rebbio.

L'edificio comprende tre piani fuori terra residenziali ed un piano seminterrato posto lungo la predetta Via Alebbio.

I piani fuori terra sono collegati da scala interna.

La proprietà comprende inoltre un posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia interna distinta al C.T. con il mapp. 3630.

L'accesso avviene dalla Via Alebbio attraverso il mappale 108/a che immette nell'area cortilizia summenzionata.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo ed è composto da corridoio d'ingresso, bagno, cucina, camera da letto soggiorno, e piccolo ripostiglio raggiungibile dal balconcino del locale soggiorno.

Dai rilievi eseguiti e dalle verifiche urbanistiche presso il Comune di Como, non sono state trovate pratiche edilizie relative all'edificio e all'appartamento. Le sistemazioni interne rilevate, riportate nella planimetria catastale sono presumibilmente risalenti alla metà degli anni 80.

Nel capitolo relativo alla conformità edilizia/urbanistica il sottoscritto espone le modalità di regolarizzazione con i relativi costi.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 107 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alebbio n. 6, piano: 1°

Coerenze: partendo da Nord: vano scala comune, muro comune divisorio con il mapp. 107 sub. 7, via Alebbio, mapp. 108 sub. a.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 3387/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 23.11.1987 al n. 3387 di protocollo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km

nella media



autostrada distante 2 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(vds. foto)

strutture portanti in sasso e laterizio; tetto in

legno con manto in tegole; lattoneria in

lamiera;

facciate intonacate al rustico; pareti e

plafoni intonacati al civile;

pavimento in monocottura (piastrelle dim. 35x35 cm):

porte interne in legno tamburato;

porta d'ingresso con serratura di sicurezza;

serramenti esterni in legno con vetro camera e gelosie in legno; bagno con

wc, bidet, doccia, lavabo con rivestimento in ceramica; balcone con

pavimento grès;

impianto elettrico incassato;

impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori;

il posto auto e l'area cortilizia sono pavimentati in autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	54,08	x	100 %	=	54,08
BALCONE	6,60	x	30 %	=	1,98
RIPOSTIGLIO	1,16	x	30 %	=	0,35
Totale:	61,84				56,41

ACCESSORI:**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3630 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana REB, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 42,04 Euro, indirizzo catastale: Via Alebbio n. 6
Coerenze: mapp. 3630 sub. 701, sub. 713, sub. 701, sub. 711.
Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Como in data 9.12.2011 Pratica n. CO348394 per dichiarare unità afferenti edificate sull'area urbana di mq. 289 censita al Catasto Fabbricati con la particella n. 3630 sub. 1, area censita al Catasto Terreni con la particella n. 3630 già particella n. 579 di are 3.00.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	11,00	x	80 %	=	8,80
Totale:	11,00				8,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,41	x	1.050,00	=	59.230,50
Valore superficie accessori:	8,80	x	1.050,00	=	9.240,00
					68.470,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.470,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.470,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Analitica;

nella determinazione del valore unitario si tiene conto:

- della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni;
- della vetustà e dello stato di conservazione (vds. foto);

- della categoria catastale dell'appartamento;

- delle caratteristiche costruttive che collocano l'immobile in classe energetica con efficienza media/bassa.

Sono escluse eventuali attività invasive poiché non rientranti nel mandato affidato al perito stimatore. La superficie commerciale tiene conto dei coefficienti di piano (per l'appartamento) e di destinazione d'uso.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc....) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COMO, agenzie: COMO, osservatori del mercato immobiliare COMO, ed inoltre: Borsino Immobiliare FIMAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con posto auto scoperto	56,41	8,80	68.470,50	68.470,50
				68.470,50 €	68.470,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.170,50**

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: **€. 9.325,58**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.501,74**

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: **€. 50.343,18**

data 19/06/2026

il tecnico incaricato
P.i.e. Luca GALLI

Allegati perizia integrativa:

- 1 int.) relazione del visurista Dr. Piazzoli;
- 2 int.) allegati alla relazione del visurista Dr. Piazzoli;
- 3 int.) atti di provenienza;
- 4 int.) documentazione catastale;
- 5 int.) estratto delle ricerche comunali;
- 6 int.) documentazione condominiale;
- 7 int.) documentazione fotografica.