



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO MANCINI

CUSTODE:

RAG. ANTONLUCA ASSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Peduzzi

CF:PDZMSM66H25C933V

con studio in SAN FEDELE INTELVI (CO) via Provinciale, 167

telefono: 031832013

email: maspeduz@gmail.com

PEC: massimiliano.peduzzi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PONTE LAMBRO VIA MONTE GRAPPA 29, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona centrale di Ponte Lambro, ad uso prevalentemente residenziale e fa parte del nucleo Storico.

Trattasi di unità abitativa posta al piano 1° di un immobile distribuito su tre piani fuori terra adibito ad unità residenziali; la struttura del fabbricato è realizzata con murature portanti perimetrali e di spina in pietra intonacata, solai d'interpiano con struttura mista; copertura a falde con struttura in legno.

Il corpo di fabbrica è libero solo sul lato nord ed in adiacenza sugli altri tre lati che risultano in aderenza con altri corpi di fabbrica, il fronte Nord si affaccia sulla corte comune ove è ubicato l'unico ingresso al fabbricato ed alla scala d'accesso al piano 1° e 2°; l'accesso al corpo di fabbrica è praticato dalla pubblica via denominata "via Mote Grappa" ove è ubicato l'accesso carraio e pedonale alla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 61 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via MONTE GRAPPA n° 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mapp. 61 sub. 11, affaccio su corte comune, mappale 518, mappale 679, mappale 62, mapp. 61 sub. 705 vano scala d'accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.018,75
Data di conclusione della relazione:	04/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia ipotecaria con statuenza 11 settembre 2025 sugli immobili oggetto dell'esecuzione, così come indicato nel pignoramento trascritto il 22.04.2025 ai NN. 11429/8365.

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**, stipulata il 17/03/2003 a firma di Notaio ANDREA FABI ai nn. 91361/26378 di repertorio, iscritta il 22/03/2003 a como ai nn. 10152/1553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 116250.

Importo capitale: 77500.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/03/2003 ai nn. 10152/1553 di repertorio, iscritta il 15/02/2023 a COMO ai nn. 3985/532, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 116250.

Importo capitale: 77500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como ai nn. 1884 di repertorio, trascritta il 22/04/2025 a COMO ai nn. 11429/8365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Como

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, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2003), con atto stipulato il 17/03/2003 a firma di notaio ANDREA FABI ai nn. 91360/26377 di repertorio, trascritto il 22/03/2003 a COMO ai nn. 10151/5151

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In comune di Ponte Lambro, presso l'ufficio tecnico Comunale, non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare. Sull'atto di compravendita è stato dichiarato che "le opere relative all'unità immobiliare compravenduta sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967" e che "successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

Dalle schede catastali pregresse, depositate nell'anno 1982, ora soppresse, risulta che l'unità immobiliare era sprovvista di bagno, evidentemente realizzato in epoca successiva senza titolo edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 1 del 05.01.2017, l'immobile ricade in zona Ambiti di Antica Formazione - Edifici di rilevanza monumentale e storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio quindi sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per le opere realizzate senza alcuna autorizzazione, considerato che dette opere comportano la corresponsione di sanzioni amministrative ed oneri per spese tecniche, il valore indicato si ritiene comprensivo delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di rilascio del permesso, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle schede precedenti l'attuale, depositate nell'anno 1982

ed ora soppresse, non è indicato il locale bagno, evidentemente realizzato in epoca successiva senza titolo edilizio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 12/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE COMUNALE PER SANATORIA: €1.000,00
- PRATICA CILA in SANATORIA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti non sono provvisti di dichiarazioni di conformità poiché sono stati realizzati in epoca antecedente al 1990, la caldaia non dispone di libretto e non è iscritta al Curit (normativa di riferimento: DM 37/2008 - EX LG. 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma caldaia a gas: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a regolarizzazione caldaia a gas

BENI IN PONTE LAMBRO VIA MONTE GRAPPA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE LAMBRO VIA MONTE GRAPPA 29, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona centrale di Ponte Lambro, ad uso prevalentemente residenziale e fa parte del nucleo Storico.

Trattasi di unità abitativa posta al piano 1° di un immobile distribuito su tre piani fuori terra adibito ad unità residenziali; la struttura del fabbricato è realizzata con murature portanti perimetrali e di spina in pietra intonacata, solai d'interpiano con struttura mista; copertura a falde con struttura in legno.

Il corpo di fabbrica è libero solo sul lato nord ed in adiacenza sugli altri tre lati che risultano in aderenza con altri corpi di fabbrica, il fronte Nord si affaccia sulla corte comune ove è ubicato l'unico

ingresso al fabbricato ed alla scala d'accesso al piano 1° e 2°; l'accesso al corpo di fabbrica è praticato dalla pubblica via denominata "via Mote Grappa" ove è ubicato l'accesso carraio e pedonale alla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 61 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via MONTE GRAPPA n° 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mapp. 61 sub. 11, affaccio su corte comune, mappale 518, mappale 679, mappale 62, mapp. 61 sub. 705 vano scala d'accesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ERBA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km



autostrada distante 20 km
ferrovia distante 3 km
autobus distante 500 mt

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica è composto da struttura portante verticale in pietra intonacata, le pareti esterne intonacate con malta di calce; la copertura con struttura in legno, a falde inclinate.

L'unità abitativa oggetto di stima si sviluppa su un unico piano (piano primo) di un edificio distribuito su tre livelli completamente fuori terra, I piani sono collegati tra loro mediante un'unica scala interna condominiale; l'unità è composta da disimpegno, camera, balcone, soggiorno/cottura, bagno.

I serramenti esterni sono in alluminio colore bianco dotati di doppio/vetro e con oscuranti del tipo a "persiana" in legno verniciato colore marrone; il portoncino d'ingresso è in legno semplice; le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale autonoma a gas e radiatori in alluminio a piastra; i sanitari in ceramica e la rubinetteria, risalenti agli anni 60, sono in discrete condizioni. Le pareti ed i soffitti dell'unità sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il cortile è pavimentato in calcestruzzo, l'atrio con piastrelle del tipo a "marmette", la scala d'accesso ai piani è rivestita con alzate e pedate in marmo, i pianerottoli con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e tenute con scarsa manutenzione.

L'unità abitativa dispone di un'unica camera da letto sprovvista di aperture verso l'esterno, l'unica apertura è la porta d'ingresso dal disimpegno.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad anta semplice realizzato in legno tamburato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in assente. l'involucro necessita di ristrutturazione

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ad ante realizzati in alluminio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 a piano 1°	55,00	x	100 %	=	55,00
Balcone	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	62,00				56,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti di civile abitazione un valore unitario di €/mq 590,00 riferito all'anno 1975 (con classe energetica G) che dopo l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 0,95 risulta pari a €/mq 560,00. Le quotazioni OMI riferite all'anno 2022 per appartamenti risalenti al 1975 indicano un valore medio di €/mq. € 590,00, che dopo l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 0,95 risulta pari a 560,00 €/mq. Considerato l'effettivo stato di conservazione degli immobili, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,75 x 500,00 = **28.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un' attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. 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. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di ERBA, agenzie: VARIE NELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. EDITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE DI COMO

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	56,75	0,00	28.375,00	28.375,00
				28.375,00 €	28.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare abitativa non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.356,25**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.018,75**

data 04/11/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Peduzzi