

TRIBUNALE DI COMO
SEZIONE I CIVILE

DIVISIONE ENDO-ESECUTIVA

N. R. G. 2222 / 2025

(E.I. n. 65 / 2024)

Giudice **Dott.ssa Pisano Sonia**

Custode Giudiziario **Avv. Somaini Massimo**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO
IN DATA 29 LUGLIO 2026
PER
SCIoglimento DELLA COMUNIONE

Tecnico Incaricato Geom. Frigerio Gianluigi
via F. Filzi n. 7 - Cantù (Co)
telefono 031710221
mail caimi.frigerio@tin.it



AGGIORNAMENTO IN DATA 29 LUGLIO 2026

Visto quanto definito in sede di udienza in data 05-06-2026,
e comunicato allo scrivente C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Pisano Sonia,
il sottoscritto Geom. Frigerio Gianluigi, C.T.U. nominato della Causa Civile - Procedura Esecutiva in
oggetto,
in seguito allo Scioglimento della comunione,
ha proceduto all'aggiornamento della perizia già depositata in data 19-07-2024.
Si è eseguito, in data 17-07-2026, un sopralluogo di verifica presso l'immobile, con l'intervento del Custode
Avv. Somaini

Al fine di avere una più immediata e chiara visione della perizia nella sua completezza, si è preferito
ripresentare tutta la perizia in forma completa, e non esclusivamente con l'aggiunta delle parti relative allo
scioglimento della comunione.

Di conseguenza la precedente perizia in data 19-07-2024, trasmessa alla Cancelleria del Tribunale,
deve ritenersi completamente superata.

Viene allegata nuovamente tutta la documentazione accessoria, ovvero quella già presentata in data
19-07-2024 integrata di quanto necessario.



**Beni in Inverigo (Como) via Zara n. 13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
abitazione in villa bifamiliare, sito in Inverigo (Como) frazione Romanò Brianza,
via Zara n. 13.

Porzione di villetta bifamiliare ad uso abitativo su tre piani, (due piani fuori terra e un piano sottostrada) e precisamente la porzione abitativa ha identificazione al catasto al mappale n. 1722 sub.1:

- a) al piano sottostrada, tramite la scala interna si ha accesso diretto ai locali accessori; con arrivo al piano si ha accesso alla locale sgombero – lavanderia (vano in cui si ha l'impiantistica termica dell'edificio); sempre dal vano scala si accede all'ampio vano taverna (sgombero con camino pluriuso) dal quale si ha un secondario ingresso dall'autorimessa (che trova identificazione distinta al mappale n. 1722 sub. 2) in stretta coerenza all'abitazione; infine si ha un servizio igienico con disimpegno sempre accessibile dal locale "taverna" .

Sviluppano una superficie lorda di circa mq. 87,20 (compreso vano scala) con altezza di cm 245.

- b) al piano terra si hanno i vani della zona giorno : il soggiorno – ingresso, la cucina, un bagno con camera opportunamente disimpegnata .

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 81,50 (compreso vano scala), con altezza interna di circa cm 270.

- c) al piano primo si ha la zona notte, composta da due camere da letto, un bagno, il tutto opportunamente disimpegnato dal pianerottolo d'arrivo dalle rampe della scala con corridoio in sua continuità .

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 51,20 (compreso vano scala), con altezza interna di circa cm 270. Al piano primo si ha un ampio terrazzo, prospiciente a Nord-ovest che risulta accessibile direttamente da una camera da letto e dal corridoio.

Il compendio immobiliare si completa con la pertinenziale area scoperta a giardino di proprietà esclusiva. La consistenza dell'area scoperta a giardino è di circa mq. 180,00 – 200,00

L'immobile dalla via Zara dispone di un accesso pedonale e dell'accesso carraio funzionale all'area interrata di parcheggio

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2

=> sez. ROM foglio 2 mappale 1722 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: euro 834,08.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di box auto interrato, corpo accessorio all'abitazione in villa bifamiliare, sito in Inverigo (Como) frazione Romanò Brianza, via Zara n. 13.

Box auto interrato con accesso carraio dalla strada comunale, che ha una consistenza di superficie lorda di circa mq. 33,00 ed altezza interna di circa cm 230.



Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2

=> sez. ROM foglio 2 mappale 1722 subalterno 2, categoria C/6, classe U,
consistenza mq. 30, posto al piano S1, - rendita: euro 137,89.

A.+B. Coerenze del compendio immobiliare complessivo, in oggetto alla E.I. n. 065 – 2024 ,
area coperta (da terra a cielo) e scoperta di pertinenza, identificata al Catasto Terreni alla
particella n. 1722 – Ente Urbano - confine in corpo ed in giro da Nord in senso orario :
via Zara ; sempre via Zara ; mappale n. 1723 (di terzi); infine per primo tratto: con area
scoperta, per secondo tratto: aderenza con edificio di terzi alla particella n. 1721 , per terzo
tratto: area scoperta di terzi sempre alla particella n. 1721 .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di villetta bifamiliare su tre piani, due fuori terra con piano interrato; dispone la
porzione immobiliare di area scoperta a giardino di proprietà esclusiva, con accesso pedonale
e carraio esclusivo dalla via Zara.

La porzione dell'immobile esecutato è composta da n. 2 unità immobiliare:
dalla particella 1722 sub 1, Piano interrato - terra - primo, residenziale e dalla particella 1722
sub 2 , box - auto al piano interrato;
completa la consistenza immobiliare dell'area scoperta a giardino, esclusiva dell'immobile.

L'immobile trova inserimento in un Piano di Lottizzazione del 1994-1996, nella zona
periferica del comune di Inverigo (zona-frazione di Romanò Brianza).

Edificazione operata dalla riqualificazione di zona in passato destinata ad uso produttivo,
conseguentemente alla completa demolizione dei vecchi fabbricati esistenti e alla
trasformazione in zona residenziale, con edificazione di nuove villette.

La via Zara si trova nelle immediate vicinanze della direttrice Strada Provinciale n. 41,
(denominata nel comune via Don Gnocchi); nella zona che negli ultimi anni è stata
caratterizzata da espansione ai fini residenziali ma che presenta numerose presenze di attività
artigianali - industriali (anche a stretto contatto dell'immobile in oggetto)

Sulla strada principale via Don Gnocchi vi è la presenza di importanti insediamenti
commerciali .

Caratteristiche zona: periferica mista residenziale e industriale (normale).
Lo stretto intorno all'immobile risulta essere a traffico
limitato con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria

Il comune di Inverigo e la sua frazione Romanò Brianza
risulta : avere i principali servizi (scuole minori, farmacia,
negozi al dettaglio, ecc) tutti collocati nel centro del paese o
nelle aree limitrofe.

Da evidenziare sulla Strada Provinciale 41 la presenza di
importanti Centri Commerciali e Negozi e del nuovo
Cinema Multisala



Caratteristiche zone limitrofe: - miste residenziali e industriali
- i principali centri limitrofi sono Cantù a circa km. 13;
Como a circa km. 24; Lecco a circa km 28.

Collegamenti pubblici (km): - autobus (fermate su linee locali sulla Str. Provinciale n. 41)
- ferrovia (Ferrovia Trenord Milano-Asso - fermate di Arosio oppure Inverigo entrambe a circa 2 km.)
- superstrada (Strada Statale 36 Milano-Lecco-Sondrio a circa 3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. ----- e la sua famiglia in qualità di proprietario del bene

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**

=> Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale
a favore di [REDACTED] contro ----- e

Atto Giudiziari a firma del Tribunale di Como n. 65 in data 30/06/2025

Trascritto a Como in data 18/07/2025 n. 21904-16014

Nota: Con verbale di udienza del 05.06.2026 il Giudice dott.ssa Sonia Pisano ha dato atto che si debba procedere alla vendita dei beni nella loro interezza ed ha dichiarato lo scioglimento della comunione esistente tra ----- e -----

In data 06.07.2006 nn. 20203/14795 è stato trascritto a Como il provvedimento di scioglimento della comunione.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

=> Istituzione di Vincolo non edificandi
a favore di Comune di Inverigo e contro -----
a firma di Segretario comunale di Inverigo in data 22-04-1993 n. 1899
trascritto a Como in data 05-05-1993 ai n. 8396-6051

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

=> Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Cantù - B.C.C. contro -----
Ipoteca giudiziaria firma di Tribunale di Como in data 26/04/2018 al n. rep. 2316

trascritto a Como in data 21/05/2018 ai nn. 13063-8977

Nota: immobile in Comune di Inverigo - al C.F. : sez. ROM . fg. 2
particella n. 1722 subb. 1 et 2

Nota: si fa presente che il pignoramento trascritto a trascritto a Como in data 21/05/2018 ai nn. 13063-8977, non potrà essere ordinato di cancellazione con il decreto di trasferimento immobiliare della RGE 65/2024 Tribunale di Como: occorre accertarsi ora che sia stata dichiarata estinta la procedura esecutiva che era stata azionata in forza del predetto verbale di pignoramento immobiliare. **In sede di decreto di trasferimento immobiliare occorrerà ottenere copia conforme all'originale del pignoramento, munito di bolli e timbro di non opposizione, da consegnare all'ausiliare visurista che provvederà a presentare al competente ufficio la relativa domanda di annotazione di cancellazione della trascrizione.**



- => **IPOTECA GIUDIZIALE**
derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
[REDACTED] contro -----
Ipoteca giudiziaria a firma di Tribunale di Como in data 21/03/2023 al n. 1182
trascritto a Como in data 26/04/2023 ai nn. 12042-1740
Nota: immobile in Comune di Inverigo - al C.F. : sez. ROM . fg. 2
particella n. 1722 subb. 1 et 2
- => **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
[REDACTED] contro -----
Ipoteca giudiziaria a firma di Tribunale di Como del 15/02/2024 al nn. 911/615
trascritto a Como in data 27/02/2024 ai nn. 5107 - 3921
Nota: immobile in Comune di Inverigo - al C.F. : sez. ROM . fg. 2
particella n. 1722 subb. 1 et 2

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*

Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'intervento immobiliare nella sua interezza, all'interno del quale vi è l'edificio in oggetto alla presente Esecuzione / Pignoramento, che trova identificazione nell'edificio al n. 5

La pratica edilizia che definisce l'attuale stato autorizzativo è la n. 02/94 del 11-11-1994 con variante in sanatoria n. 58/96 del 06-11-1996.

Sulla base di quanto definito con la pratica autorizzativa e di quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo, si sono accertate le seguenti situazioni:

- => **VARIAZIONI INTERNE** alla distribuzione degli spazi della residenza e precisamente :
- => – Al piano terra , il nocciolo “bagno-camera-disimpegno” risulta essere stato realizzato con “variazione in corso d'opera” al tracciamento, lievemente variato, dei tavolati che hanno definito : una riduzione della superficie della stanza da letto (camera singola); un ampliamento del disimpegno ; infine una riduzione delle larghezza con contrapposto aumento (lieve) di profondità del bagno, che risulta di superficie utile sostanzialmente corrispondente al progetto.
Altezza del piano accertata di mt. 2,73 - – di progetto H. 2,70
Variazioni che non pregiudicano i requisiti all'agibilità residenziale .
- => - Al piano primo, come sopra, si ha una “variazione in corso d'opera” al tracciamento, lievemente variato, dei tavolati ; modifica che ha ampliato la profondità del disimpegno d'ingresso ai vani e aver ridotto la superficie della stanza a un letto, all'arretramento del tavolato d'ingresso dal disimpegno e ad una riduzione delle profondità della stessa camera, conseguentemente la stanza matrimoniale in sua coerenza ha beneficiato della traslazione incrementando la profondità
Altezza del piano accertata di mt. 2,74 – di progetto H. 2,70
Le variazioni dei locali risultano compatibili ai requisiti di agibilità residenziale.
Il terrazzo al piano primo è stato realizzato con un dimensionamento/superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato; e più precisamente dando origine ad un incremento di superficie pari a circa Mq. 4,50



- => - Al piano interrato, si è sempre avuta una “variazione in corso d'opera” al tracciamento dei tavolati, che ha riorganizzato l'uso dello spazio accessorio all'interrato. Alla conservazione dell'ubicazione della scala di collegamento (verticale) e del vano lavanderia; per la lavanderia si è accertata la variazione alla finestra all'interno della bocca di lupo, realizzata di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato.
- Diversamente il vano cantina con il relativo disimpegno ha trovato una nuova posizione. Dalla traslazione dei due vani, la cantina si è trasformata in un vano dotato di apparecchi igienico sanitari, tipico servizio igienico, con antistante il vano a disimpegno (d'ingresso) dall'ampio locale accessorio.
- La modifica di distribuzione dei vani ha reso la porta d'accesso al box-auto (porta REI), non più disimpegnata, bensì diretta dall'ampio vano accessorio .
- Altezza del piano accertata di mt. 2,47 – di progetto H. 2,50
- Le variazioni dei locali risultano compatibili ai requisiti di agibilità residenziale
- => La realizzazione del box interrato, con coerenza all'interrato dell'edificio residenziale , risulta aver avuto un variazione che ha ridotto la superficie dell'autorimessa, con riconduzione alla dimensione di progetto della profondità di mt. 6,20 realizzata di mt. 6,10 .
- Altezza del box auto accertata : di mt. 2,27 – di progetto H. 2,30
- Le variazioni del locale non risultano di pregiudizio all'agibilità dell'autorimessa
- => Si ha accertamento di variazione ai prospetti, con riferimento alla condizione accertata di variazione per numero due serramenti al piano interrato e precisamente :
- il serramento nel locale lavanderia (con prospetto nella bocca di lupo) che risulta avere una dimensione di 110x100, inferiore alla rappresentazione grafica di progetto dello stesso;
 - il serramento che di progetto risultava sul muro perimetrale di Sud-Est, esterno alla corpo in aderenza dell'autorimessa, che anziché risultare integralmente nel vano sgombero – taverna, trova inserimento nel vano con una dimensione di circa 110x100 e nel servizio igienico con dimensione di circa 20 x100 ;
- contestualmente alla sanatoria che si presenterà, si darà una migliore indicazione per le altre aperture che risultano avere dimensioni variate, lievi e marginali, non pregiudicanti il rapporto aereo – illuminate degli ambienti in cui hanno inserimento .

Come premesso si valutano le variazioni intervenute alla realizzazione dell'edificio, in corso di costruzione e non formalmente denunciati in con la chiusura dei lavori .

- => In seguito al riscontro diretto con il tecnico comunale, le difformità sopra evidenziate potranno essere sanate con un unico provvedimento S.C.I.A. in sanatoria , corrispondendo il pagamento della sanatoria, con riconduzione alla difformità accertata :
- di incremento della superficie Snr. della terrazza in ragione all'art.36 del D.M. 380/2001;
 - per le variazioni di diversa distribuzione dei vani interni e alla variazione di alcuni serramenti, con riferimento all'art. 37 del D.M. 380/2001.
- E' prevista una sanzione “forfettaria” di euro 1.000,00 con riferimento all'art. 37 del D.M. 380/2001 e una sanzione pari al doppio del Costo di Costruzione dovuto per l'aumento di S.n.r. della superficie del terrazzo, con riferimento all'art.36 del D.M. 380/2001;



ciò detto, con riferimento alla addizionale snr. (di pochi metri quadrati) è probabile che l'oblazione da corrispondere dal computo "al doppio del Costo di Costruzione" risulti di importo inferiore all'importo di €. 516,00 e indi si possa stimarsi l'oblazione complessiva nell'importo di 1.516,00 escluse spese :

per bolli e diritti di segreteria al deposito della domanda di Sanatoria e dell'onere tecnico-professionale per il sopralluogo di rilievo dello stato di fatto, predisposizione della documentazione grafica di illustrazione alla Domanda di Sanatoria .

Il tutto dovrà essere verificato e definito in sede di presentazione della relativa pratica, in quanto a oggi l'ufficio tecnico non rilascia al C.T.U. alcun parere/verifica formale preventiva sulla procedura descritta (anche se verbalmente condivisa e stabilita con il C.T.U. stesso).

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, unitamente ad altre spese e ad accertate condizioni di pregiudizio, troveranno riconoscimento nella voce 8.4. "Adeguamenti e Correzioni della Stima", al deprezzamento del valore di vendita determinato per l'immobile in "condizioni ordinarie" .

4.3.2. *Conformità catastale*

=> In riferimento al Catasto Terreni

L'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte risulta essere inserito in mappa.

La particella n. 1722 del foglio n. 2 di mq. 316,00 (foglio logico n. 9), derivante dal mappale n. 721 di mq. 4150,00 con Tipo Frazionamento n. 11963/95 del 22-12-1995, risulta scaricato ad Ente Urbano con presentazione di Tipo Mappale prot. n. 11964/95 in data 22-12-1995

=> In riferimento al Catasto Urbano

Le schede catastali attualmente valide risultano essere quelle registrate in sede di costituzione in data 11-12-1996 prot. D00632/96.

La rappresentazione grafica risulta eseguita in modo speculare all'autorizzazione edilizia rilasciata, e quindi riporta le difformità urbanistiche presenti-riscontrate.

=> SEGUE la che risulti da eseguire una Denuncia di Variazione al Catasto Urbano di Aggiornamento alla "diversa distribuzione degli spazi interni" e alla terrazza .

=> Unità immobiliare residenziale

Dette eccezioni (riferimento difformità urbanistiche) seppur non comportino una sostanziale variazione che va ad influire sul classamento; risultando sostanzialmente un aggiornamento catastale ad una migliore rappresentazione grafica della residenza, richiesta conseguentemente alla effettuazione della regolarizzazione urbanistica;

ciò detto , il CTU con riferimento all'attività catastale indica un onere di spesa per l'onorario del tecnico ad operare la presentazione della Variazione Doc.Fa in euro 600,00 , comprensivo di bollo catastale (iva esclusa).

=> Unità immobiliare box

La rappresentazione grafica ed il relativo classamento risultano conformi allo stato di fatto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2
proprietario dal 05/03/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio
Carbone di Cesano Maderno in data 05/03/1997 ai nn. 62000-9844
trascritto a Como in data 08/03/1997 ai nn. 4310-3078 .

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO DI GOVERNO DI TERRITORIO

7/a Pratiche Edilizie

=> Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'immobile; con la ricerca effettuata sia in modo informatizzato che in modo cartaceo-registri a ritroso negli anni, lo scrivente C.T.U. ha reperito le seguenti pratiche di riferimento.

=> **P.E. n. 2/1994** per lavori di Costruzione di n. 5 fabbricati residenziali (4 villette unifamiliari ed 1 bifamiliare)
intestata a ----- cod. fisc. -----
Concessione Edilizia presentata in data 07/01/1994- n. prot. 188
rilasciata in data 06/04/1994

=> **P.E. n. 58/1996 in variante alla P.E. n. 2/1994** per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 2/1994 in sanatoria ai sensi art. 13 Legge 47/85
intestata a ----- cod. fisc. -----
Concessione Edilizia in Sanatoria – Accertamento di conformità presentata in data 21/06/1996- n. prot. 7900
rilasciata in data 06/11/1996

=> **Abitabilità n. 293**
Richiesta di Licenza di Abitabilità intestata a ----- cod. fisc. -----
presentata in data 07/02/1997 – n. prot. 1385
rilasciata in data 09/12/1997

7/b Destinazione Urbanistica

Nel P.G.T. vigente l'immobile è identificato nella zona di cui alla Tavola PR1d, art. 46 "Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalenza destinazione residenziale a bassa densità"

Il PGT identifica come "Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale a bassa densità", nella tavola di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, agricolo e ambientale le porzioni di territorio urbano e periurbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione, con tipologie edilizie unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti e non allineate rispetto alla maglia viaria.

La Tavola 5 "Carta della pericolosità sismica locale", identifica l'immobile in zona "Z4c – Amplificazioni litologiche e geometriche"



La Tavola 7 “Carta della fattibilità geologica”, identifica l'immobile in zona “Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni”

La classe comprende quelle aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Comprende le aree sub-pianeggianti e debolmente acclivi nonché le aree urbanizzate del territorio comunale.

Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione

appartamento in villa bifamiliare di cui al punto A
box auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

abitazione in villa bifamiliare, sito in Inverigo (Como) frazione Romanò Brianza, via Zara n. 13.

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2

Appartamento

=> sez. ROM foglio 2 mappale 1722 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: euro 834,08

Box auto

=> sez. ROM foglio 2 mappale 1722 subalterno 2, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 30, posto al piano S1, - rendita: euro 137,89.

Coerenze del compendio immobiliare complessivo, in oggetto alla E.I. n. 065 – 2024, area coperta (da terra a cielo) e scoperta di pertinenza, identificata al Catasto Terreni alla particella n. 1722 – Ente Urbano - confine in corpo ed in giro da Nord in senso orario :

via Zara ; sempre via Zara ; mappale n. 1723 (di terzi); infine per primo tratto: con area scoperta, per secondo tratto: aderenza con edificio di terzi alla particella n. 1721 , per terzo tratto: area scoperta di terzi sempre alla particella n. 1721

=> Porzione di villetta bifamiliare su tre piani, con area scoperta a giardino di proprietà esclusiva, con accesso pedonale e carraio esclusivo dalla via Zara, composta dall'U.I. residenziale (sub 1) ai piani interrato, terra e primo; dall'U.I. box-auto (sub 2) al piano interrato.

La proprietà immobiliare ha un'area scoperta esclusiva a giardino – marciapiedi che sviluppa una superficie di circa mq. 235 (superficie virtuale valutata dalla superficie catastale della particella n. 1722 di Mq. 316, al sedime del piano terra di circa Mq. 81)

=> L'unità residenziale risulta composta da:

- al piano terra vi è il locale principale ingresso-soggiorno (superficie utile circa mq. 34,80), la cucina (superficie utile circa mq. 10,15), un bagno (superficie utile circa mq. 4,10) e camera (superficie utile circa mq. 10,20) con relativo disimpegno (superficie utile circa mq. 2,60); completa la consistenza del piano il vano scala . Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 81,50 (compreso vano scala), con altezza interna di circa cm 273 (H. 270 di progetto)

Il piano terra con l'area a giardino dispone anche di una spazio pavimentato , con corrispondenza al lastricato praticabile (di superficie circa mq. 32).



- al piano primo vi è la zona notte vera e propria, composta da due camere da letto (superficie utile circa mq. 15,20 e mq. 10,40), un bagno (superficie utile circa mq. 5,20), il tutto opportunamente disimpegnato dal corridoio (superficie utile circa mq. 5,00) e dal vano scala di collegamento verticale. Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 51,20 (compreso vano scala), con altezza interna di circa cm 274 (H. 270 di progetto)

Vi è inoltre un ampio terrazzo (superficie circa mq. 19,00) utilizzabile da una camera da letto e dal corridoio.

- al piano interrato vi è un locale accessorio lavanderia – centrale termica (superficie utile circa mq. 11,00), un ampio locale sgombero/ taverna (superficie utile circa mq. 49,50) dal quale si ha un accesso diretto al box auto, corpo di edificio interrato in coerenza all'edificio residenziale; infine un corpo servizio igienico e antibagno (superficie utile complessiva di circa mq. 7,00) opportunamente disimpegnato.

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 87,20 (compreso vano scala) con altezza di circa cm 247 (H. 250 di progetto).

=> Box auto interrato ha una superficie utile circa mq. 29,30 (superficie lorda di circa mq. 33,00) ed altezza interna di circa cm 227 (H. 250 di progetto).

=> Dall'atto di provenienza si evince che “.....quanto in oggetto è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù, pertinenze ed eccezioni, così come spetta alla parte venditrice in forza dell'atto in data 19-05-1993 n. 39805-5898 del Notaio Leggio di Seregno

=> la villetta risulta essere parte di un edificio bifamiliare, quindi ha in comune, con l'altra residenza, il muro di spina centrale e la recinzione dividente il giardino.

=> Sia internamente che esternamente a villetta presenta finiture e caratteristiche di buona qualità. A un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche si rimanda alla descrizione specifica particolareggiata di seguito

Con il sopralluogo ultimo, in data 17-07-2026 effettuato con l'intervento del Custode Avv. Somaini, si è eseguito un riscontro sulle condizioni dello stato di fatto e conservazione dell'immobile.

Per la porzione residenziale, non si sono accertate significative variazioni all'ordinaria vetustà / obsolescenza delle finiture interne.

Per l'autorimessa, si accerta quanto già indicato nel rapporto peritale precedente, ovvero la presenza di infiltrazioni d'acqua/umidità, muffe, sul muro perimetrale di Sud-Est (muro contro-terra in coerenza a terzi) e per il muro perimetrale di Sud-Ovest (muro contro-terra in coerenza a terzi) e che detta condizione pregiudica o rende molto complesso una nuova impermeabilizzazione esterna della muratura perimetrale, che non risulta manifestare una significativa variazione di pregiudizio.

Si deve inoltre segnalare un pregiudizio alla porta basculante nella parte inferiore in legno, che risulta deteriorata dall'azione delle meteoriche ad una probabile non impermeabilizzazione.

Ad una maggiore descrizione di dettagli si indicano le consistenze dei vani ai tre livelli di piano e a seguire le loro peculiarità.

Destinazione	Sup. Utile (circa) Mq.	Sup. Lorda	Coefficien te	Sup. Comm.le
Porzione dell'immobile al piano Interrato				
- lavanderia-centrale termica	11,00			
- ampio vano accessorio - taverna	49,50			
- corpo bagno e antibagno d'ingresso	7,00			
Sommano	67,50	80,20*	0,60	48,10
- Vano scala	7,00	Volume (al P.T.)		
Totale	74,50	87,20		



Destinazione Porzione dell’immobile al piano Terra	Sup. Utile (circa) Mq.	Sup. Lorda	Coefficie nte	Sup. Comm.le
- ampio vano soggiorno	34,80			
- vano cucina	10,15			
- camera da letto	10,2			
- bagno	4,10			
- disimpegno	2,60			
- vano scala (partenza e arrivo)	6,80			
Sommano	68,65	81,50	1,00	81,50

Destinazione Porzione dell’immobile al piano Primo	Sup. Utile (circa) Mq.	Sup. Lorda	Coefficie nte	Sup. Comm.le
- camera matrimoniale	15,20			
- camera a un letto	10,40			
- bagno	5,20			
- disimpegno	5,00			
Sommano	35,80	45,40*	1,00	45,40
- Vano scala	5,80	Volume (al P.T.)		
Sommano	41,60	51,20		
Totale				175,00

- terrazzo di pertinenza della camera		19,00	0,35 - 0,40	7,00
Totale				182,00

- Autorimessa Interrata	29,30	33,00	0,60	20,00
Totale				202,00

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche dell’intero edificio

Strutture verticali:	materiale: travi e pilastri in cemento armato, condizioni: buone. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Solai:	tipologia: soletta in latero-cemento, condizioni: buone. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, documentazione visionata, periodo di realizzazione
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: solai inclinati in latero-cemento e c.a. condizioni: buone. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, documentazione visionata, periodo di realizzazione
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
Lattoneria:	materiale: canali e pluviali in rame, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura in blocchi di laterizio semipieni e/o forati, rivestimento: mattoni a vista tipo paramano finitura anticata, condizioni: buone. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, documentazione visionata, periodo di realizzazione
Pavimentazione Esterna:	materiale: piastrelloni in cls granigliato flottanti cm 40x40, condizioni: sufficienti. Note: a pavimentare la zona di giardino soprastante la copertura piana del box auto interrato ed il marciapiede lungo il perimetro dell'edificio



Giardino finitura a prato con vari piante ornamentali; condizioni: sufficienti
Recinzione materiale: muretto in cls con recinzione in metallo a disegno semplice tinteggiato; condizioni: sufficienti
Cancello carraio e pedonale: materiale: metallo a disegno semplice tinteggiato; apertura cancello
 carraio: un anta automatizzata; condizioni: sufficienti.

Finiture dell'appartamento

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno con doppio vetro (di vecchia generazione), protezione: persiane a listelli inclinati, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevole tipo Scigno, materiale: legno tamburato; finitura legno noce, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna materiale: vari in corrispondenza dei differenti vani, condizioni: buone
 - sufficienti.
 Note:
 soggiorno e cucina = piastrelloni in granito cm 50x50 condizioni buone
 camera e disimpegno P.T. = piastrelle in ceramica cm 50x50; condizioni: buone
 bagno P.T. = piastrelle in ceramica cm 20x25; condizione: buone
 camere P.1. = parquet in rovere posato in diagonale; condizioni: buone
 bagno P.1. = piastrelle in ceramica cm 25x33; condizione: buone
Pareti interne: materiale: finitura interna dei locali a intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: finitura ad intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
Rivestimento: ubicazione: bagno P.T., materiale: piastrelle in ceramica cm 25x20, con inserimento di listello decorativo; altezza cm 205 circa, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno P.1., materiale: piastrelle in ceramica cm 25x33, con inserimento di listello decorativo; altezza cm 205 circa, condizioni: buone.
Scala interna: materiale: struttura in c.a.; rivestimento: gradini e pianerottoli in granito; parapetto: metalli a disegni semplice tinteggiato; condizioni: buone
 Note: scala interna di collegamento di tre piani
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e legno (classico portoncino blindato), condizioni: sufficienti.
Terrazzo: pavimentazione: piastrelle in ceramica cm 20x10; parapetti: pieni in muratura con rivestimento in mattoni a vista tipo paramano finitura anticata, condizioni: buone.
 Note: terrazzo al piano primo

Finiture dei locali accessori al piano seminterrato

Infissi esterni: tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio con doppio vetro, condizioni: sufficienti.
 Nota: apertura all'interno di "bocche di lupo"
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato; finitura legno noce, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: in metallo con caratteristiche REI, condizioni: buone.
 Nota: porta di collegamento tra la taverna ed il box auto



<i>Pavimentazione Interna</i>	taverna e lavanderia: piastrelle in ceramica cm 40x40; condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	bagno: piastrelle in ceramica cm 20x25; condizioni: buone materiale: finitura interna dei locali a intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: finitura ad intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica cm 25x20; altezza cm 200 circa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: lavanderia, materiale: piastrelle in ceramica cm 25x20; altezza cm 180 circa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	Nota: esclusivamente sulla parete del lavatoio ubicazione: parete cucina, materiale: piastrelle in ceramica cm 40x40; solo striscia tra i mobili; condizioni: buone.

Finiture del box auto

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta basculante a soffitto, materiale: metallo e doghe in legno, condizioni: sufficienti. Nota: apertura elettrica
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: in metallo con caratteristiche REI, condizioni: buone. Nota: porta di collegamento tra la taverna ed il box auto
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 33x33; condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: finitura interna dei locali a intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti/ mediocri <u>Nota: presenza di infiltrazioni d'acqua/umidità, muffe, sul muro perimetrale di Sud-Est (muro contro-terra in coerenza a terzi) e per il muro perimetrale di Sud -Ovest (muro contro-terra in coerenza a terzi); detta condizione pregiudica o rende molto complesso una nuova impermeabilizzazione esterna della muratura perimetrale</u>
<i>Plafoni:</i>	materiale: finitura ad intonaco civile tinteggiato, condizioni: sufficienti / mediocri <u>Nota: presenza di infiltrazioni d'acqua/umidità, muffe, dal lastricato solare, che ha all'estradosso una pavimentazione ad uso terrazza. Un ripristino della impermeabilizzazione si rende conseguibile.</u>
<i>Portone di ingresso</i>	materiale: ferro-legno, apertura automatica basculante a soffitto, condizioni: sufficienti
<i>Impianto Elettrico:</i>	tipologia: a canaline esterne, tensione: 220V, elementi: interruttore e lampada al neon, completo di quadretto elettrico di sicurezza, condizioni: sufficienti.

Impianti

<i>Citofono</i>	tipologia: video-audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Nota: ad alimentare la caldaia murale ed i fuochi cucina, anche della taverna
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rilasciata ai sensi della L. 46/90 in sede di Agibilità da ----- Note: terminali (frutti e piastre) modello Vimar, quadro elettrico con molteplici sezionature, uno per ogni piano.



<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa tipologia piatta; condizioni: sufficienti, conformità: rilasciata ai sensi della L. 46/90 in sede di Agibilità da ----- Note: caldaia murale per riscaldamento ed acqua calda sanitaria Sile modello Turbinox, con tre termostati Perry uno per la zona giorno, uno per la zona notte, uno per la taverna.
<i>Sanitari:</i>	dotazione del bagno zona giorno e della zona taverna, con elementi in ceramica
<i>Sanitari:</i>	w.c., bidet, lavandino, doccia, condizioni: buone dotazione del bagno zona notte, con elementi in ceramica
<i>Antenna TV:</i>	w.c., bidet, lavandino, vasca, condizioni: buone tipologia: rettilinea terrestre e parabola satellitare, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Impianto antifurto:</i>	tipologia: a contatto e/o volumetrico sulle aperture e nei locali, condizioni: sufficienti. Note: solo predisposizione in quanto l'impianto risulta di proprietà
Attestato di Prestazione Energetica	Secondo quanto dichiarato dalla proprietà l'unità immobiliare risulta sprovvista di A.P.E.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.

La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione ai prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare; ovvero esprime il probabile valore dell'immobile ottenuto da una stima comparativa, imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, nonché il deprezzamento in ragione allo stato di fatto.

Ulteriore riscontro risulta essere l'analisi dell'indicazione della valutazione in ragione al prezzo unitario fornita da parte del Borsino Immobiliare dell'associazione F.I.M.A.A. del 2023, che per le abitazioni in appartamento del periodo anni 1990 quantifica il valore a euro 1.210,00/mq. con ubicazione in zona periferica di Inverigo, ovvero nelle frazioni del comune. Ciò porterebbe ad riconoscere una addizionale valore, nella misura (media) del 5% - 10%, i prezzi per l'abitazione in villino / casa bifamiliare.

Sulla base di queste considerazioni, si ritiene congruo riconoscere un valore complessivo per il compendio immobiliare e l'area scoperta di pertinenza: in euro 290.000,00

Da questa quantificazione della superficie commerciale, ne deriva in valore di euro **1.435,00/mq**, che si allinea in modo congruo anche alla media delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per "ville e villini in normali condizioni di conservazione, per il Comune di Inverigo - in zona semicentrale e/o periferica, indicante di prezzo minimo di €. 1.150,00/mq. e prezzo massimo di €. 1.650,00/mq.

In riferimento alla valutazione espressa con il rapporto peritale originario, alla data attuale il borsino immobiliare OMI non indica variazioni sui prezzi di mercato degli immobili di tipologia Ville / Villini.

Per tale ragione la valutazione espressa viene confermata, senza apportare un eventuale deprezzamento o rivalutazione.



Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

- => La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.
- => Sulla base di questa valutazione si ritiene congruo inserire la svalutazione standard del 15% prevista al capitolo 8.4, in adeguamento e/o correzione della stima, in forza delle seguenti motivazione :
- per l'accertata condizione di pregiudizio dell'involucro interrato dell'autorimessa, nella impermeabilizzazione di alcune murature contro terra e per il plafone ;
 - “per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ”;
 - considerando le spese alla regolarizzazione degli accertamenti di difformità alle autorizzazioni edilizie, e precisamente :
 - a) alle sanzioni edilizia, alle spese tecniche per la richiesta con deposito della in Sanatoria ;
 - b) per l'aggiornamento catastale ;
 - c) varie ed eventuali incombenze tecniche .

8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Inverigo relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P
- => Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

I D	Immobile	Valore intero	Diritto e quota
	Porzione di villa bifamiliare		
	Box auto	a corpo	€ 290.000,00
			1000/1000

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per :

- differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- presenza di infiltrazioni d'acqua/umidità, muffe, sul muro perimetrale e dal plafone del corpo autorimessa
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale; **€ 43.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**



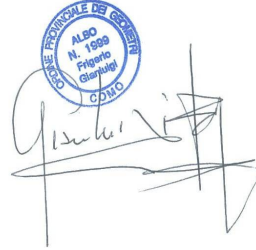
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale a carico dell'acquirente

€ 246.500,00

.28 Luglio 2026

Il Perito Geom. Frigerio Gianluigi

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ALBO N. 1899 Frigerio Gianluigi COMO".