TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

337/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Dovalue spa

DEBITORE:
DATO OSCURATO

GIUDICE:
dott.ssa Sonia PISANO

CUSTODE:
dott. Giorgio ARNABOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

revisione del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Giovanna Tettamanti
CF:TTTGNN64L42C933V
con studio in COMO (CO) Via Pasquale Paoli n.1
telefono: 031262195
email: studiotecnicocomo@gmail.com
PEC: giovanna.tettamanti@geopec.it

AUSILIARIO VISURISTA
Angelo Piazzoli snc

LOTTO 1

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 337/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta singola, sita in FENEGRO', Via Giuseppe Garibaldi n.12 ex Via San Rocco n.10, della superficie commerciale di **169,13** mq. ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***

Il bene di cui trattasi è costituito da villetta, di vecchia costruzione (fine anni '50), in condizioni sufficienti, con giardino circostante, ubicata in Fenegrò, al civico 12 della Via Giuseppe Garibaldi (in tratto a fondo cieco). I confini materializzati sul posto non corrispondono a quelli delle particelle oggetto di vendita giudiziaria.

Il fabbricato, di tipo economico, è abitabile ma, per una migliore utilizzazione, necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione.

Attualmente il piano terra (pur avendo destinazione "accessoria": locali di sgombero/deposito etc.) è adibito a "zona giorno" in discrete condizioni con: ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno, cucina e vano ripostiglio (quest'ultimo con finiture al rustico). Nel soggiorno sono presenti tracce di umidità. Il bagno è corredato da: lavabo, bidet, w.c. e vasca ed ha pavimento e rivestimento (a tutta altezza) in piastrelle di ceramica da cm.20x30).

A piano 1° (raggiungibile a mezzo di scala interna a due rampe) sono ubicati: disimpegno, lavanderia, tre camere da letto, bagno e balcone. Sul lato nord l'esistente balcone è stato chiuso con serramenti in alluminio e doppi vetri.

La lavanderia è munita di lavatoio, il bagno è corredato da: lavabo, bidet, vasca/doccia e w.c., in entrambi i locali le pareti sono rivestite in piastrelle da cm.(7,5x15).

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sono presenti molteplici aspetti da regolarizzare/ripristinare.

Identificazione catastale:

- CATASTO FABBRICATI - Comune di Fenegrò - foglio 5 - **particella 5523/1-5524/1** (graffate) - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita 526,79 Euro - indirizzo catastale: Via San Rocco n.10 (in realtà Via Giuseppe Garibaldi n.12) - piano: 1 - superficie catastale totale mq.177, escluse aree scoperte mq.173.
- intestato a ***DATO OSCURATO***
  Coerenze partendo da nord in senso orario: terreno pertinenziale alla particella 5523, terreno pertinenziale alla particella 5524, terreno pertinenziale alla particella 5523.
- CATASTO TERRENI - Comune di Fenegrò - foglio 9 - **particella 5523** (ex 177/b) - ente urbano - superficie 160
  Coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, particella 5524, particella 5326 e particella 14.
- CATASTO TERRENI - Comune di Fenegrò - foglio 9 - **particella 5524** (ex 1960/b) - ente urbano - superficie 180
  Coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 5523.
- Si rileva la mancata corrispondenza fra l'attuale delimitazione della proprietà lato Sud, sulla quale insistono dei manufatti abusivi, ed il confine catastale delle particelle oggetto di pignoramento.
- Coerenze dell'intero compendio in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 14.

Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**169,13 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.664,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***DATO OSCURATO*** con la propria famiglia (allegato certificato anagrafico)

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

la detenzione è iniziata dal 12/06/2015.

E' stato reperito, presso l'Agenzia delle Entrate, contratto di comodato (allegato), stipulato in data 12.06.2015, con durata sino al 12.06.2016, registrato presso l'AdE di Como il 16.06.2015 al n.819/3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ventennale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

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:

Domanda giudiziale, datata 09/03/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3038/2017 di repertorio, trascritta il 23/03/2017 a Como ai nn. 7355/4724, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, per accertamento di diritti reali. **N.B.** Nella relazione ventennale è precisato che la formalità non è opponibile alla procedura poiché è stata trascritta in data successiva all'ipoteca iscritta a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, nel cui credito è poi subentrato il creditore procedente.

Sentenza costitutiva diritti reali, datata 05/11/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4117/2018 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 a Como ai nn. 33441/22875, a favore di ***DATO OSCURATO***e ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da atto giudiziario.
N.B. Nella relazione ventennale è precisato che la formalità non è opponibile alla procedura poiché è stata trascritta in data successiva all'ipoteca iscritta a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, nel cui credito è poi subentrato il creditore procedente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/09/2010 a firma di notaio Achille CORNELIO ai nn. 71227/34220 di repertorio, iscritta il 22/09/2010 a Como ai nn. 24910/6003, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' BCC soc. coop., contro ***DATO OSCURATO***, derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.000.000.
Importo capitale: € 500.000.
Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, datato 29/11/2024 a firma di Tribunale di COMO al n. 5648 di repertorio, trascritto il 24/12/2024 a Como ai nn. 39001/29082, a favore di BCC NPLS 2022 srl, contro ***DATO OSCURATO***.

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è inserito in compendio condominiale, non sono pertanto quantificabili spese di gestione ordinaria/straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ventennale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

per la quota di 1000/1000, in forza di dichiarazione di successione di ***DATO OSCURATO*** (dal 16/01/2013 ad oggi), registrata il 16/01/2014 a Cantù al n.14 vol.9990, trascritta il 24/02/2014 a Como ai nn. 3937/2925.
Si rileva accettazione espressa di eredità eseguita con l'atto in data 13.03.2013 n. 7984/4100 di rep. a rogito dott.ssa Donatella Bonomo Francoli, notaio in Como, ivi trascritta in data 28.03.2013 ai nn. 7933/5661.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO
per la quota di 400/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1977 fino al 16/01/2013), stipulato il 27/04/1977 a firma di notaio Achille CORNELIO ai nn.11837/3238 di repertorio, registrato il 17/05/1977 a Como al n.1684, trascritto il 27/05/1977 a Como ai nn.6254/4714.
L'atto citato è stato successivamente rettificato con scrittura privata in data 04.04.1989 n.30429 di rep. per autentica notaio Carmelo Varrica, trascritta in data 04.05.1989 ai nn. 7138/5510.

DATO OSCURATO
per la quota di 600/1000, in forza di dichiarazione di successione di ***DATO OSCURATO*** (dal 13/11/1988 fino al 16/01/2013), registrata il 15/02/1989 a Como ai nn. 598 vol.1989, trascritta il 12/08/1991 a Como ai nn. 16766/12239.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia **N.8/58 - Nulla Osta**, intestato a ***DATO OSCURATO*** (si rileva che il cognome è indicato come ***DATO OSCURATO***), per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentato il 27/10/1958 con il n.1453 di protocollo, rilasciato il 31/10/1958, agibilità del 14/12/1960.

Pratica Edilizia **N. 9/83 - Concessione Edilizia**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di chiusura loggiato esistente, presentata il 25/02/1983, rilasciata il 02/06/1983.

Pratica Edilizia **N. 19/86 - Concessione Edilizia**, intestata a ***DATO OSCURATO*** (si rileva che il cognome è indicato come ***DATO OSCURATO***), per lavori di posa pensilina a copertura di un balcone, presentata il 28/04/1986, rilasciata il 06/06/1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio, in forza di delibera n.19/24.06.2011 (adozione) e n.34/21.12.2011 (approvazione) e successive varianti.

L'immobile ricade in zona T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE
Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente insediate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.
Destinazione
Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).
Parametri

** La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.*
** Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.*
** Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.*
** Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.*
TUC 1 TUC 2
** Indice di densità edilizia 0,80 mc/mq 0,60*
** Altezza massima 7,50 mt 7,50*
** Rapporto di copertura 0,60 mq/mq 0,60*
Prescrizioni speciali
** Gli interventi edilizi nelle aree libere sono così disciplinati:*
1. titolo abilitativo diretto nei lotti dotati di superficie max di 600 mq
2. titolo abilitativo convenzionato nei lotti dotati di superficie ricompresa fra 600 e 1.500 mq
3. titolo abilitativo subordinato alla approvazione di un piano attuativo relativamente a lotti dotati di superficie maggiore di 1.500 mq
Rispetto ai punti 2 e 3 le previste convenzioni urbanistiche debbono essere ricondotte alle disposizioni dei precedenti artt. 11 e 14.
Le aree comprese nei lotti di cui ai punti 2 e 3 sono frazionabili solo successivamente al rilascio dei titoli abilitativi.
** Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili*

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
** Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bifamiliari e saturi, alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per comprovata necessità, purché non configurino più di due unità immobiliari.*
** Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 150 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. vigente e siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile.*
** Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente entro i comparti contrassegnati da apposito simbolo nella tavola R.2 del Piano delle Regole, applicando la disciplina dettata dal precedente art. 11.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva la presenza di numerose incongruenze fra lo Stato di Fatto, lo Stato Assentito (comunale) e lo Stato Catastale, di seguito si rappresentano le maggiormente impattanti.

Rispetto a quanto dichiarato in Comune e quanto rappresentato nella planimetria catastale:

* sia a piano terra che a piano 1° è diversa la distribuzione interna attualmente esistente (modifiche posizionamento tavolati, spostamenti porte etc.); le aperture esterne non sono corrispondenti, è stato chiuso (con muratura e finestra) un loggiato a piano terra che avrebbe dovuto avere un lato aperto, le rampe della scala non corrispondono, il balcone ha dimensioni differenti (nella pratica originaria, poi coerenti in una successiva, senza alcuna richiesta di modifica);

* la costruzione originaria prevedeva una zona accessoria a piano terra (nella pratica edilizia sono rappresentati due vani privi di destinazione, nella planimetria catastale è indicata la destinazione "locale di sgombero") con la parte abitativa a piano 1°, invece attualmente a piano terra è ubicata la zona giorno ed a piano primo il reparto notte; si rileva la presenza di riscaldamento a piano terra;

* il piano sottotetto (non accessibile) ha aperture finestrate prive di provvedimento autorizzativo;

* le dimensioni generali del fabbricato non sono perfettamente corrispondenti; nell'area pertinenziale sono stati costruiti, senza provvedimenti edilizi, alcuni manufatti accessori la cui copertura ondulata verosimilmente contiene amianto, che insistono anche su terreno di terzi in quanto l'attuale recinzione di delimitazione di tale area non coincide con i confini catastali delle particelle che saranno oggetto di vendita giudiziaria.

Per regolarizzare l'immobile occorrerà procedere con:

* demolizione degli accessori esterni, modifica recinzione per adeguarla al confine catastale delle particelle pignorate, previa trattazione del tema con il confinante o alternativa soluzione in sintonia con il medesimo;

* verifica sanabilità della chiusura del portico, in caso di impossibilità si dovrà procedere con la rimessa in pristino mediante demolizione degli elementi posti a chiusura e ripristino originario serramento,

* considerare gli ambienti a piano terra come accessori e non come locali abitatibili (rimozione attacchi servizi e termosifoni)/ predisporre pratica per il recupero abitativo;

* predisposizione pratica di sanatoria, SCIA agibilità e aggiornamento catastale relativamente alle porzioni regolarizzabili, con pagamento di sanzioni e tributi, istruendo un fascicolo unico che contemperi tutti gli aspetti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni opere insanabili, modifica confine, predisposizione pratica di sanatoria relativa a interventi regolarizzabili, SCIA agibilità, aggiornamento catastale, pagamento sanzioni, oneri e tributi. Importo orientativo: €.35.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6/8 mesi.
Demolizione porzioni non sanabili, modifica confine, introduzione di pratica "in sanatoria" previa verifica dell'ammissibilità della medesima in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente mediante: rilievo, predisposizione di SCIA in sanatoria, con versamento di sanzione (importo minimo di € 1.032,00) oltre diritti di segreteria, oneri e tributi, eventuali piccole discrepanze potranno anche essere considerate ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive/esecutiva) qualora contenute entro i limiti previsti considerato che si tratta di interventi ante 24.05.2024, SCIA agibilità, aggiornamento catastale.

N.B. L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter sarà definibile solo in fase operativa; per tale motivo, oltre al presente importo forfetario, si è applicata un'ulteriore contrazione al prezzo di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:
Sono state rilevate le difformità trattate al punto precedente.
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

PRECISAZIONI - Si evidenzia la mancata corrispondenza fra l'attuale delimitazione della proprietà sul lato Sud ed il confine catastale delle particelle oggetto di pignoranento.
Si rileva la presenza di Sentenza costitutiva diritti reali, a firma di Tribunale di Como ai nn. 4117/2018/05.11.2018, con la quale il confine di Sud attualmente materializzato in loco, è stato modificato rispetto alla linea catastale, non opponibile alla presente procedura in quanto successiva alla trascrizione dell'ipoteca.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

BENI IN FENEGRO' VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.12 EX VIA SAN ROCCO N.10

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta singola, sita in FENEGRO', Via Giuseppe Garibaldi n.12 ex Via San Rocco n.10, della superficie commerciale di **169,13** mq. ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Il bene di cui trattasi è costituito da villetta, di vecchia costruzione (fine anni '50), in condizioni sufficienti, con giardino circostante, ubicata in Fenegrò, al civico 12 della Via Giuseppe Garibaldi (in tratto a fondo cieco). I confini materializzati sul posto non corrispondono a quelli delle particelle oggetto di vendita giudiziaria.

Il fabbricato, di tipo economico, è abitabile ma, per una migliore utilizzazione, necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione. Attualmente il piano terra (pur avendo destinazione "accessoria": locali di sgombero/deposito etc.) è adibito a "zona giorno" in discrete condizioni con: ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno, cucina e vano ripostiglio (quest'ultimo con finiture al rustico). Nel soggiorno sono presenti tracce di umidità. Il bagno è corredato da: lavabo, bidet, w.c. e vasca ed ha pavimento e rivestimento (a tutta altezza) in piastrelle di ceramica da cm.20x30).

A piano 1° (raggiungibile a mezzo di scala interna a due rampe) sono ubicati: disimpegno, lavanderia, tre camere da letto, bagno e balcone. Sul lato nord l'esistente balcone è stato chiuso con serramenti in alluminio e doppi vetri.

La lavanderia è munita di lavatoio, il bagno è corredato da: lavabo, bidet, vasca/doccia e w.c., in entrambi i locali le pareti sono rivestite in piastrelle da cm.(7,5x15).

Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sono presenti molteplici aspetti da regolarizzare/ripristinare allo stato assentito.

Identificazione catastale:

- CATASTO FABBRICATI - Comune di Fenegrò - foglio 5 - **particella 5523/1-5524/1** (graffate) - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita 526,79 Euro - indirizzo catastale: Via San Rocco n.10 (in realtà Via Giuseppe Garibaldi n.12) - piano: 1 - superficie catastale totale mq.177, escluse aree scoperte mq.173.
- intestato a ***DATO OSCURATO***
  Coerenze partendo da nord in senso orario: terreno pertinenziale alla particella 5523, terreno pertinenziale alla particella 5524, terreno pertinenziale alla particella 5523.
- CATASTO TERRENI - Comune di Fenegrò - foglio 9 - **particella 5523** (ex 177/b) - ente urbano - superficie 160 Coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, particella 5524, particella 5326 e particella 14.
- CATASTO TERRENI - Comune di Fenegrò - foglio 9 - **particella 5524** (ex 1960/b) - ente urbano - superficie 180 Coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 5523.
- Si rileva la mancata corrispondenza fra l'attuale delimitazione della proprietà lato Sud , sulla quale insistono manufatti abusivi, ed il confine catastale delle particelle oggetto di pignoramento.
- Coerenze dell'intero compendio in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 14.

Immobile costruito nel 1958.



Veduta esterna



Veduta esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in area residenziale, le zone limitrofe sono anch'esse residenziali (i più importanti centri limitrofi sono Como, Cantù e Saronno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*


Chiesa Santa Maria Nascente


Bosco del Proverbio

SERVIZI

biblioteca	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km. ca (Milano Malpensa)	al di sopra della media
autobus distante 500 mt. ca.	nella media
autostrada distante 2 km ca.	nella media
ferrovia distante 4 km.ca	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: inferriate (a piano terra) e tapparelle (a piano primo) realizzati in ferro e legno	mediocre
infissi interni: ad ante realizzati in legno e vetro	mediocre
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto	nella media
pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica/gres (piano terra), marmette (piano 1°)	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare	nella media
termico: autonomo con alimentazione a gas, con termosifoni conformità: da verificare. Il generatore di calore è ubicato nel locale rustico a piano terra.	nella media

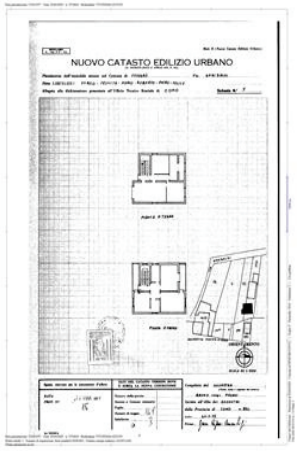
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori a piano terra	85,00	x	90 %	=	76,50
Locali abitativi	91,00	x	100 %	=	91,00
Balcone	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	**182,50**				**169,13**

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale: (area teorica data dalla somma delle superfici principale e secondarie (queste ultime rapportate alle principali utilizzando gli indici mercantili).

Alla superficie esterna lorda (SEL), con spessore massimo dei muri considerato pari a cm.50, sono stati applicati i seguenti indici mercantili:

locali accessori a piano terra: 90%,

locali abitativi a piano 1°: 100%,

balcone: 25%;

il valore dell'area esterna, in quanto pertinenziale, è da intendersi compreso.

Fonte FIMAA - appartamenti (edificazione precedente all'anno 1975) €/mq.950,00, ville indipendenti nuove €/mq.2.600,00;

Fonte OMI - appartamenti da € 1.150,00 a € 1.300,00, ville e villini €/mq.1.100,00 a €/mq.1.550,00

Annunci immobiliari:

- quadrilocale (da ristrutturare) con giardino, posto auto e ripostiglio €/mq.1.200,00
- rustico (da ristrutturare totalmente) con terreni €/mq.420,00
- villa (da ristrutturare totalmente) ampia superficie, con più unità, con giardino €/mq.640,00
- villa (nuova) classe A3, fotovoltaico, immobile di pregio €/mq.2.055.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

-

-
-
-

Da quanto sopra emerge un valore pari ad €/mq.950,00 attribuibile al bene in questione, considerato l'attuale stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la dotazione di impianti, la tipologia del bene, l'ubicazione, l'epoca di costruzione e la presenza delle criticità di cui al punto 8.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,12	x	950,00	=	**160.664,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.664,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.664,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari.

Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico, utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico di Fenegrò ed inoltre: agenzie immobiliari di: Fenegrò, Saronno, Cantù e Como, listini del settore immobiliare, liberi professionisti, imprese e privati, oltre a documenti rappresentanti compravendite realmente avvenute e valori d'asta di immobili comparabili (ove reperibili e con opportuni ragguagli).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	169,12	0,00	160.664,00	160.664,00
				160.664,00 €	**160.664,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 35.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.664,00**

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: **€. 18.849,60**

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

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

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*

Arrotondamento del valore finale:	**€. -185,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.000,00**

N.B.
La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile. Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Si rileva l'esistenza di domanda giudiziale, seguita dalla sentenza costitutiva di diritti reali (con la quale è stato modificato il confine catastale del bene pignorato sul lato Sud) trascritta in data 7.12.2018 ai nn.33441/22875 successivamente alla trascrizione dell'ipoteca a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Cantù, nel cui credito è poi subentrato il creditore procedente, non opponibile alla procedura esecutiva.

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 CC, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.
Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.
La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
geom. Giovanna Tettamanti

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Como, 05/02/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giorgio Arnaboldi*