



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Rag. Luigi Calcagni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a LURAGO MARINONE Via Giuseppe Velzi 1, della superficie commerciale di **105,99** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione immobiliare composta al piano terra locale sgombero (utilizzato come soggiorno), disimpegno, cucina, lavanderia, vano scala; a piano primo locale sgombero (utilizzato come camera), disimpegno, bagno, camera e vano scala. E' stato realizzato un soppalco non autorizzato.

Il mappale 800 comprende anche l'area di pertinenza graffata al fabbricato di circa 100 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 276 cm a piano terra e 285 cm a piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 800 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Velzi, 1, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a piano terra da nord in senso orario con Via Velzi, mappale 432, mappale 434, mappale 430 e mappale 428.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.240,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

si specifica che l'oggetto della presente perizia riguarda l'intera proprietà, poiché a seguito della domanda giudiziale e del successivo provvedimento del G.E. di scioglimento della comunione, è stata disposta la vendita della piena proprietà

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.*

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 - DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 27/03/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1181/2026 di repertorio, trascritta il 28/04/2026 a Como ai nn. 12223/8894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - divisione giudiziale.

Si precisa che la domanda giudiziale di cui infra è stata proposta dal creditore procedente a seguita dal provvedimento del Giudice con decisione di porre in vendita l'intera proprietà e non unicamente la quota di 1/4

SCIoglimento DELLA COMUNUIONE, stipulata il 21/05/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1181 di repertorio, trascritta il 09/06/2026 a Como ai nn. 16870/12354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di udienza

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/03/2008 a Como ai nn. 7375/1590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €uro505.912,81.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dall'ipoteca risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/03/2008 a Como ai nn. 7689/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €uro55.000,00.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dall'ipoteca risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

ipoteca **legale**, iscritta il 09/10/2012 a Como ai nn. 23938/3610, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: €uro 5276.365,96.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili oggetto di ipoteca legale, risulta anche quota di 1/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2519 di repertorio, trascritta il 16/05/2024 a Como ai nn. 14196/10808, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento, risulta anche quota di 1/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 07/10/2008 a Como ai nn. 30702/19510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento, risulta anche quota di 1/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 12/12/2008 a Como ai nn. 38120/24287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 29/09/2009 a Como ai nn. 27199/17230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

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 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il

22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918.

AVVERTENZA: [REDACTED] E' DECEDUTO IN DATA 23.06.2020 E PER LA SUA EREDITA' GIACENTE E' STATO NOMINATO CURATORE IL DOTT. ELISEO BANCORA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 18/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di bagno e sgombero in fabbricato esistente, rilasciata il 03/09/1993, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. 25/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere formazione di bagno e sgombero in fabbricato esistente, rilasciata il 16/11/1998, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 25 del 30.11.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 05.04.2023, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Impianto storico e ambientale - A.A.F. Ambiti di Antica Formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: prendendo quale riferimento le pratiche edilizie agli atti, al piano terra il locale autorizzato come locale sgombero viene utilizzato oggi come soggiorno. Al piano primo si rileva una divisione interna dei locali differente rispetto a quella autorizzata. Per quanto concerne le altezze, le stesse non risultano conformi a quelle autorizzate. Al piano primo non è stata realizzata la soletta a 270 cm, bensì è stato realizzato un soppalco invece non autorizzato ad un'altezza di 205 cm. Alcune aperture presentano difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione interna e aperture differenti rispetto allo stato autorizzato. Per le altezze, la soletta ed il soppalco si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- onorario ipotizzato per pratica edilizia: €3.500,00
- sanzioni preventivabili unicamente alla presentazione della pratica
- costi per il ripristino non ipotizzabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda con pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico ipotizzato: €1.000,00
- tributi preventivati: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LURAGO MARINONE VIA GIUSEPPE VELZI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LURAGO MARINONE Via Giuseppe Velzi 1, della superficie commerciale di **105,99** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione immobiliare composta al piano terra locale sgombero (utilizzato come soggiorno), disimpegno, cucina, lavanderia, vano scala; a piano primo locale sgombero (utilizzato come camera), disimpegno, bagno, camera e vano scala. E' stato realizzato un soppalco non autorizzato.

Il mappale 800 comprende anche l'area di pertinenza graffiata al fabbricato di circa 100 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 276 cm a piano terra e 285 cm a piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 800 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Velzi, 1, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a piano terra da nord in senso orario con Via Velzi, mappale 432, mappale 434, mappale 430 e mappale 428.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.

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

municipio
scuola elementare
scuola media inferiore



autobus distante 0,2



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



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica



Degli Impianti:

elettrico: conformità: documentazione non
reperibile. impianto non terminato
gas: conformità: documentazione non reperibile
idrico: conformità: documentazione non reperibile
termico: conformità: documentazione non
reperibile. impianto non terminato



Delle Strutture:

copertura: a falde, non è stato possibile accedere esternamente alla copertura al fine di verificare i materiali impiegati e lo stato di conservazione
strutture verticali: costruite in muratura e pietra



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

sgombero piano terra	34,90	x	50 %	=	17,45
cucina piano terra	15,23	x	100 %	=	15,23
disimpegno piano terra	1,57	x	100 %	=	1,57
lavanderia piano terra	4,14	x	100 %	=	4,14
vano scala piano terra	10,08	x	100 %	=	10,08
sgombero piano primo	21,93	x	50 %	=	10,97
bagno piano primo	10,16	x	100 %	=	10,16
disimpegno piano primo	4,39	x	100 %	=	4,39
vano scala piano primo	10,28	x	100 %	=	10,28
camera piano primo	21,72	x	100 %	=	21,72
Totale:	134,40				105,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,98 x 1.500,00 = **158.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.970,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è quello comparativo o diretto basato sul confronto con beni aventi simili caratteristiche o correntemente offerti sul mercato concorrenziale, considerando altresì lo stato conservativo e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuata il 05.12.2024.

Nell'attribuzione di valore al mq risulta compresa la valutazione della proprietà dello spazio esterno appartenente al cespite oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 17.12.2024 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. La verifica ha dato esito negativo., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 10.06.2026., ufficio tecnico di Lurago Marinone. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia 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	105,98	0,00	158.970,00	158.970,00
				158.970,00 €	158.970,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.400,00**

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: **€. 23.160,00**

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: **€. 131.240,00**

data 01/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli