TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Dott. Davide De Agostini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

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 147/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALZATE BRIANZA Via Del Santuario, della superficie commerciale di **126,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è un appartamento.

Risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di da 290 cm a 300 cm.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 923 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria A/4, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 251,00 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 923, filo edificio su mappale 923 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**126,63 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 133.923,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.834,55**
Data di conclusione della relazione:	**12/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

servitù, stipulata il 12/12/1996 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 27862 di repertorio, trascritta il 07/01/1997 a Como ai nn. 251/203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di passaggio pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici.
Servitù di passo pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici a carico di una striscia di terreno a parte dell'area allora censita con la particella n. 2882

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/07/2006 a firma di Notaio Daniele Minussi ai nn. 134242/18993 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 a Como ai nn. 26991/5999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €uro 700.000,00.
Importo capitale: €uro 350.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/04/2007 a firma di Notaio Roberto Zaffaroni ai nn. 53477/3980 di repertorio, iscritta il 06/04/2007 a Como ai nn. 11914/2486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €uro 1.260.000,00.
Importo capitale: €uro 630.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/03/2009 a firma di Notaio Roberto Zaffaroni ai nn. 55169/4702 di repertorio, iscritta il 27/03/2009 a Como ai nn. 8138/1648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €uro 320.000,00.
Importo capitale: €uro 160.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/04/2012 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 17095/9518 di repertorio, iscritta il 05/04/2012 a Como ai nn. 8570/1198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €uro 140.000,00.
Importo capitale: €uro 70.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 19/09/2012 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 289/3312 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Como ai nn. 22780/3397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.
Importo ipoteca: €uro 84.492,22.
Importo capitale: €uro 42.246,11.
La formalità è riferita solamente a mappale 923 subalterno 704 e 705 per quota 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/06/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3307 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Como ai nn. 20460/15013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento.
Avvertenza: il pignoramento colpisce le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Alzate Brianza con il foglio n. 5 particelle n. 923 sub. 702, n. 923 sub. 703, n. 923 sub. 704, n. 923 sub. 705, n. 923 sub. 4 ed al Catasto Terreni con la particella n. 923 di are 52.12. Segnalo che alla data del pignoramento la particella n. 923 non aveva più una superficie di are 52.12 come indicato nel pignoramento ma una minore superficie di di are 33.90, superficie derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 923 di are 52.12 (indicata nel pignoramento). La differenza fra la superficie di are 52.12 indicata nel pignoramento per la particella n. 923 e la superficie effettiva di are 33.90 dell'area censita con la particella n. 923 corrisponde all'area ora censita al Catasto Terreni con la particella n. 3685 ente urbano di are 18.22 ed al Catasto Fabbricati col foglio n. 5 particella n. 3685 – area urbana di mq. 1822 (particelle non indicate per identificare i beni oggetto di pignoramento).

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/03/1979 a firma di Notaio Salvatore Dello Jacono ai nn. 28187/4593 di repertorio, trascritto il 10/04/1979 a Como ai nn. 4552/3840

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. prot. 4298/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione del piazzale antistante alla casa di civile abitazione, rilasciata il 29/01/1980 con il n. 4298/79 di protocollo

Concessione Edilizia **N. C/10/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente (relativo ad un solo piano), rilasciata il 05/04/1979

Autorizzazione Edilizia **N. prot. 2876/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, sostituzione manto di copertura, aggiunta gronda, rilasciata il 06/10/1982

Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono **N. 123/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione manufatto in ferro ad uso magazzino, presentata il 19/04/1986 con il n. 2106 di protocollo, rilasciata il 05/11/1997

Comunicazione Art. 26 **N. prot. 859/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione alcuni tavolati interni e spostamento di altri, presentata il 28/01/1995

Autorizzazione **N. prot. 3553/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamento alla pubblica fognatura, rilasciata il 01/04/1997

Comunicazione e denuncia inizio lavori **N. prot. 44785/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento dell'accesso carraio esistente prospiciente la via pubblica al fine di garantire la sicurezza degli automezzi all'uscita dalla mia proprietà, presentata il 01/12/1998

Concessione Edilizia **N. C/42/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuova costruzione seminterrata ad uso deposito, rilasciata il 04/05/2000

Concessione Edilizia **N. C/42/99 - Variante 00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuova costruzione seminterrata ad uso deposito, rilasciata il 30/11/2000

Denuncia Inizio Attività **N. 81/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori realizzazione di nuovo edificio ad uso deposito, presentata il 22/09/2001 con il n. 10725 di protocollo

Autorizzazione **N. prot. 6369/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di allacciamento alla pubblica fognatura, rilasciata il 03/05/2006 con il n. 6369 di protocollo

Autorizzazione **N. prot. 7297/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manomissione di sede stradale, rilasciata il 18/05/2006 con il n. 7297 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D/39/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente per formazione sala ristorante - pizzeria con cambio di destinazione d'uso, presentata il 13/09/2006 con il n. 12976 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D/58/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente per formazione sala ristorante - pizzeria con cambio di destinazione d'uso, presentata il 22/11/2006 con il n. 16430 di protocollo, agibilità del 28/11/2006.
Il titolo è riferito solamente a ristorante/pizzeria.
Nel certificato di agibilità non è presente il numero del protocollo e neppure il timbro

Denuncia Inizio Attività **N. D/51/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione servizio igienico annesso a deposito esistente , presentata il 10/10/2007 con il n. 14188 di protocollo

Provvedimento **N. D/73/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione servizio igienico annesso a deposito esistente , rilasciata il 17/11/2007 con il n. 16259 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 37 del 16.11.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 50 del 12.12.2012, l'immobile ricade in zona Ambito a Tessuto Urbano prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
lo stralcio del P.G.T. e le Norme Tecniche sono contenute in allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Avvertenza: il pignoramento colpisce le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Alzate Brianza con il foglio n. 5 particelle n. **923 sub. 702, n. 923 sub. 703, n. 923 sub. 704, n. 923 sub. 705, n. 923 sub. 4** ed al Catasto Terreni con la particella n. **923** di are 52.12.

Segnalo che alla data del pignoramento la particella n. **923** non aveva più una superficie di are 52.12 come indicato nel pignoramento ma una minore superficie di di are 33.90, superficie derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. **923** di are 52.12 (indicata nel pignoramento).

La differenza fra la superficie di are 52.12 indicata nel pignoramento per la particella n. **923** e la superficie effettiva di are 33.90 dell'area censita con la particella n. 923 corrisponde all'area ora censita al Catasto Terreni con la particella n. **3685** ente urbano di are 18.22 ed al Catasto Fabbricati col foglio n. 5 particella n. **3685** – area urbana di mq. 1822 (particelle non indicate per identificare i beni oggetto di pignoramento).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazioni per tutti i lotti: sul mappale 923 sono presenti manufatti non autorizzati, per questi cespiti è necessario prevederne la rimozione. Adiacente al deposito identificato con il sub. 703, è stato assentito e costruito un bagno a servizio del sub. 703. Tale manufatto risulta però ubicato sul subalterno 706 corrispondente al B.C.N.C.; sarà pertanto onere dell'acquirente del sub. 703 provvedere al suo accatastamento e sarà obbligo degli acquirenti delle altre unità cedere la proprietà dell'area occupata oggi dal manufatto. Le spese resteranno in carico dell'acquirente del subalterno 703. E' inoltre necessario ridefinire i B.C.N.C., poichè nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico, il subalterno 706 pare riguardo solo il terreno. Alla scala di collegamento ai vari piani, che è scala comune (come si evince dalle schede), non è stata data una subalternazione, pertanto occorrerà presentare pratica D.O.C.F.A. per costituzione B.C.N.C. per la scala. Le spese per quest'ultima incombenza dovranno rimanere in carico a tutte le unità. Inoltre parte dell'area a piano terra, ricadente sul B.C.N.C. al sub. 706, è riservata a parcheggio per l'attività di ristorazione come si evince dalla corrispondente pratica edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è molto antico, la sagoma è graficamente corretta anche se si rilevano imprecisioni nelle indicazioni delle misure nelle pratiche edilizie. La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo, risulta differente per i seguenti motivi: alcune aperture sono differenti dallo stato assentito. Le altezze indicate nella pratica edilizia differenti rispetto allo stato dei luoghi. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento tavolati. Non è stata reperita l'abitabilità.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico indicativo per pratica in sanatoria e pratiche propedeutiche: €3.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
- onorario tecnico per pratica agibilità: €1.000,00
- costi per documenti indispensabili per agibilità non preventivabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano piccole difformità grafiche, spostamento tavolati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.800,00
- tributi preventivati: €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN ALZATE BRIANZA VIA DEL SANTUARIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALZATE BRIANZA Via Del Santuario, della superficie commerciale di **126,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è un appartamento.

Risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di da 290 cm a 300 cm.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 923 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria A/4, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 251,00 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 923, filo edificio su mappale 923 sub. 704.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente e scorrevoli

manto di copertura:. non è stato possibile accedere in copertura per verificare i materiali di costruzione e lo stato manutentivo

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

Degli Impianti:

elettrico: conformità: dichiarazione di conformità non reperibile

gas: conformità: dichiarazione di conformità non reperibile

idrico: conformità: dichiarazione di conformità non reperibile

termico: conformità: dichiarazione di conformità non reperibile

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pietra e mattoni

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	42,39	x	100 %	=	42,39
camera 1	21,83	x	100 %	=	21,83
ripostiglio	4,17	x	100 %	=	4,17
bagno	9,77	x	100 %	=	9,77
disimpegno	17,44	x	100 %	=	17,44
balcone	8,37	x	25 %	=	2,09
cucina	12,63	x	100 %	=	12,63
camera 2	16,31	x	100 %	=	16,31
Totale:	**132,91**				**126,63**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,63	x	1.100,00	=	**139.293,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.293,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.293,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari in data 17.12.2025. Alla data del 11.02.2026 il ctu nulla ha ricevuto., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 18.12.2025., ufficio tecnico di Alzate Brianza. 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	126,63	0,00	139.293,00	139.293,00
				139.293,00 €	**139.293,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il pignoramento grava sulla quota intera di piena proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.923,00**

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: **€. 20.088,45**

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: **€. 113.834,55**

data 12/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli