



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

18/2025

DEBITORE:

House Edil Società a responsabilità limitata semplificata

GIUDICE:

dott. Aliquò Luciano Pietro

CUSTODE:

dott. Sandro Litigio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Bruno Borghesani

con studio in COMO (CO) viale Innocenzo XI 70

.....

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 18/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 terreno residenziale a COLONNO via Luigi Civetta snc per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (House Edil Società a responsabilità limitata semplificata) superficie catastale complessiva mq 495.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 01, superficie 180, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 85, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 60, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 120, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 4092 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 50, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terreno a gradoni (terrazzato), le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I mappali 212, 213, 214 sono gravati da servitù di passo a favore di terzi, in forza di ordinanza emessa in data 27/05/1967 e successiva sentenza emessa in data 06/04/1968 rep. 1385 della Pretura di Menaggio.

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 27/03/2025 a firma di Tribunale Como ai nn. 18/25 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Como ai nn. 22876/16780, a favore di massa dei creditori liquidazione giudiziale House Edil Srls, contro Società "House Edil società a responsabilità limitata semplificata/Como", derivante da Tribunale di Como sentenza di liquidazione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni

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'area è compresa nella fascia di rispetto lacuale ex lege 42/04.	
Parte del mappale 4092 risulta occupato da sede stradale.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2021), con atto stipulato il 23/02/2021 a firma di notaio di Como ai nn. 2956/2126 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà.

Estratto dalla relazione a firma EMMEMME del 27/11/2025. Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in COLONNO e precisamente: .Terreni distinti al C.T. fg.9 (logico) fg.8 (reale) con: mapp.212 are 00.85 mapp.213 are 00.60 mapp.214 are 01.20 mapp.189 are 01.80 .Terreno denominato “Crosetta”, in ambito di vincolo idrogeologico e ambientale, in parte occupato da sede stradale, distinto al C.T. fg.9 (logico) fg.8 (reale) con: mapp.4092 are 00.50 (ex mapp.213/a) risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 21.11.2025 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli: HOUSE EDIL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA SEDE: COMO C.F.: 03863070136 QUOTA IN PROPRIETA': 1/1 DI PIENA PROPRIETA' PUNTO A PROVENIENZA MAPP.212 – MAPP.213 – MAPP.214 TRA.6998/3554 (27.2.2004) Atto in data 13.2.2004 rep.62189/27730 Notaio di Como con il quale () – coniugato in regime di separazione dei beni – vende a () e () – coniugati in regime di comunione legale dei beni – immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.212 are 00.85 (ex mapp.212/a) mapp.213 are 00.60 mapp.214 are 01.20 AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto che i terreni di cui sopra sono gravati da servitù di passo pedonale a favore di terzi, in forza di ordinanza emessa in data 27.5.67 e successiva sentenza emessa in data 6.4.68 rep.1385 della Pretura di Menaggio OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €15.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. PROVENIENZA MAPP.189 TRA.24355/14711 (15.9.2010) Sentenza di acquisto per usucapione emessa in data 5.7.2010 nr.84/2010 rep.3082 cron.477 R.G.164/2009 del Tribunale di Como a favore di relativamente anche a quota intera di piena proprietà di immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.189 TRA.31009/18886 (24.11.2010) Atto in data 18.11.2010 rep.71446/34376 Notaio di Como con il quale () e () – coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a () e () – coniugati in regime di comunione legale dei beni - immobili siti in COLONNO e

precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.189 are 01.80
 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata
 effettuata per L.25.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. PROVENIENZA
 MAPP.4092 (ex mapp.213/a) OSSERVAZIONI: Si precisa che dalla consultazione del microfilm al
 Catasto Terreni, la ditta proprietaria all'impianto risulta essere:
 (per
 l'usufrutto parziale) successivamente, sempre dalla consultazione del microfilm al Catasto Terreni, in
 forza di scrittura privata in data 3.4.1907 rep.974 Notaio di Bellagio reg. a Como in data
 20.4.1907 nr.3663 – non risultante trascritta presso RR.II. di Como
 rinuncia all'usufrutto parziale di sua spettanza e
 addivengono a divisione, con assegnazione a
 per quota intera di piena proprietà, dell'originario mapp.213 di mq.110. TRA.2678/2574
 (19.6.48) Successione di (.....) denuncia nr.80 vol.425 U.R. di
 Menaggio del 5.3.48 devoluta per legge a favore di
 per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà. Vengono
 denunciati, per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in
 COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni: mapp.213 TRA.3437/3305 (11.8.48)
 Atto in data 24.7.48 rep.5564/4126 Notaio di Bellagio con il quale
 addivengono a divisione. Vengono assegnati, per quota intera di piena proprietà, a
 anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al
 Catasto Terreni: mapp.213/a are 00.50 (poi sostituito con il mapp.4092) OSSERVAZIONI: Dalla
 consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo
 di L.15.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole. TRA.1849/1623 (1.3.62) Atto in data
 2.2.62 rep.2844 Archivio Notarile di Como e rep.10114 Notaio , portante registrazione
 testamento pubblico del 15.2.45 rep.128 a.u.v. Notaio i in morte di
 (22.9.1881,m.29.11.61) a favore di
 tutti indicati nella nota di trascrizione senza dati di nascita.
 TRA.7141/5959 (16.8.66) Successione di
 denuncia nr.99 vol.507 U.R. di Menaggio del 23.2.66, devoluta in forza di testamento pubblico come
 già sopra precisato. Vengono prelegati a favore di
 per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in
 COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.4092 TRA.19635/12308
 (15.7.2011) Successione di denunciata in data 2.2.2011
 nr.165 vol.9990 U.R. di Como devoluta per legge a favore della figlia per quota
 2/4 di piena proprietà e dei nipoti per
 quota 1/4 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche
 immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
 mapp.4092 are 00.50 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la
 continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di
 non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È
 POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico
 degli eredi risultano atti trascritti/iscritti
 e dispositivi inerenti agli immobili ereditati. TRA.19638/12311 (15.7.2011) Successione di
 denunciata in data 2.2.2011 nr.168 vol.9990 U.R. di Como devoluta per
 legge a favore del coniuge per quota 2/3 di piena proprietà e dei
 nipoti per quota 1/3 complessiva di

piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 12/96 di piena proprietà, anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.4092 are 00.50 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di _____ (_____) non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi _____ (_____) e _____ (_____) risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati. TRA.19391/10525 (13.6.2003) Successione di _____ (_____) denunciata in data 27.5.2003 nr.7738 vol.2000 U.R. di Milano devoluta per legge a favore _____ (_____) e _____ (_____) per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà (si suppone la rinuncia all'eredità del coniuge _____)

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.4092 are 00.50 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di _____ non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede _____ risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati. TRA.10514/5362 (26.3.2003) Successione di _____ denunciata in data 7.2.2003 nr.7739 vol.2000 U.R. di Milano devoluta per legge a favore di _____ e _____

per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/8 di piena proprietà, anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.4092 are 00.50 TRA.7110/5122 (21.3.2013) Atto in data 15.1.2004 rep.62052 Notaio _____ di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di _____ a favore di _____ relativamente a quota 1/16 di piena proprietà, anche del mapp.4092 di mq.50. AVVERTENZA: Si precisa che _____ è deceduta in data 24.12.97, come da denuncia di successione nr.241 vol.1998 U.R. di Menaggio del 22.6.98, non risultante trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma volturata presso i Servizi Catastali, a favore di _____

per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà. TRA.8973/6481 (9.4.2013) Atto in data 15.3.2013 rep.37973/19990 Notaio _____ di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di _____ a favore di _____ relativamente a quota 1/3 ciascuno di piena proprietà, anche del mapp.4092 di mq.50. TRA.1198/889 (16.1.2012) Successione di _____ denunciata in data 23.11.2011 nr.483 vol.9990 U.R. di Menaggio devoluta per testamento pubblico del 5.4.97 rep.84 a.u.v. Notaio _____ di Menaggio pubblicato con verbale in data 18.2.98 rep.36772/5217 stesso Notaio reg. a Menaggio in data 24.2.98 nr.160, a favore di _____

Vengono denunciati, per quota 8/96 di piena proprietà, anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.4092 TRA.30166/21463 (21.12.2012) Atto in data 1.12.2012 rep.37598/19698 Notaio _____ di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di _____ a favore di _____ , relativamente a quota 8/96 di piena proprietà anche del mapp.4092 di mq.50. TRA.10513/5361 (26.3.2003) Successione di _____ denunciata in data 10.3.2003 nr.7585 vol.2000 U.R. di Milano devoluta per legge a favore di _____ . Vengono denunciati, per quota 1/16 di piena proprietà, anche immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.4092 are 00.50 TRA.7111/5123 (21.3.2013) Atto in data 15.1.2004 rep.62052 Notaio _____ di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di _____ a favore di _____

..... relativamente a quota 1/16 di piena proprietà, anche del mapp.4092 di mq.50.
 AVVERTENZA: Si precisa che è deceduto in data 28.4.2003, in forza
 di testamento olografo del 30.7.97 pubblicato con verbale in data 11.9.2003 rep.61548/27251 Notaio
 di Como ivi reg. in data 23.9.2003 al nr.5895 serie 1, e come da denuncia di
 successione nr.375 vol.2003 U.R. di Como del 28.10.2003, non risultante trascritta presso il Servizio
 di Pubblicità Immobiliare ma volturata presso i Servizi Catastali, a favore di
 , per quota 1/5
 ciascuno di piena proprietà; per quota
 1/5 complessiva di piena proprietà. TRA.8974/6482 (9.4.2013) Atto in data 15.3.2013
 rep.37973/19990 Notaio di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di
 a favore di
 per quota 1/5 ciascuno di piena
 proprietà: per quota 1/5 complessiva di
 piena proprietà, relativamente alla complessiva quota 1/4 di piena proprietà di spettanza del de cuius.
 TRA.30167/21464 (21.12.2012) Atto in data 1.12.2012 rep.37598/19698 Notaio di
 Como con il quale - bene personale - cede a
 - già proprietaria per quota 32/240 di piena proprietà - e
 coniugati in regime di comunione legale dei beni - per quota 10/240 ciascuno di piena proprietà
 anche di immobili siti in COLONNO e precisamente: .terreno denominato "Crosetta" in ambito di
 vincolo idrogeologico e ambientale in parte occupato da sede stradale, distinto al Catasto Terreni fg.9
 (logico) con: mapp.4092 are 00.50 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
 cessione risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità
 pregiudizievole. TRA.7205/5185 (22.3.2013) Atto in data 15.3.2013 rep.37970/19987 Notaio
 di Como con il quale - vedova - - coniugato
 in regime di separazione dei beni - - vedova -
 - coniugato in regime di separazione dei beni - e
 libera di stato - cedono a - coniugati in
 regime di comunione legale dei beni - per quota 94/240 ciascuno di piena proprietà di immobili siti
 in COLONNO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.214 are 01.20 mapp.213 are
 00.60 mapp.212 are 00.85 mapp.189 are 01.80 mapp.4092 are 00.50 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione
 risulta essere stata effettuata per €.2.350,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.
 PUNTO B TRA.5870/4300 (4.3.2021) Atto in data 23.2.2021 rep.2956/2126 Notaio di
 Como con il quale, in esecuzione del contratto preliminare di compravendita in data 25.6.2020 tra
 - che si riservava la facoltà di nominare altra persona al momento
 della conclusione dell'atto definitivo - e
 viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - la promissaria acquirente
 ai sensi e per gli effetti degli art.1402 e seguenti c.c., nomina la società "House Edil
 società a responsabilità limitata semplificata/Como" nella relativa posizione contrattuale derivante dal
 preliminare di compravendita di cui sopra. - in secondo luogo -
 - coniugati in regime di comunione legale dei beni - vendono alla società
 "House Edil società a responsabilità limitata semplificata/Como" immobili siti in COLONNO e
 precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.214 are 01.20 mapp.213 are
 00.60 mapp.212 are 00.85 mapp.189 are 01.80 mapp.4092 are 00.50 OSSERVAZIONI: Dalla
 consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per €.125.000,00 e
 libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. GRAVAMI TRA.22876/16780 (24.7.2025) -
 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa in data
 27.3.2025 rep.18/2025 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE
 GIUDIZIALE HOUSE EDIL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA e a

carico della società "House Edil società a responsabilità limitata semplificata/Como". Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa. ISPEZIONE CATASTALE A) Non risultano ulteriori variazioni. B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di sentenza (dal 09/11/1984 fino al 05/07/2010), con atto stipulato il 05/07/2010 a firma di Tribunale Como/Menaggio ai nn. 84/2010 di repertorio, trascritto il 15/09/2010 a Como ai nn. 24355/14711.

Il titolo è riferito solamente a mappale 189.

Acquisto per usucapione- sentenza del Tribunale di Como Sezione di Menaggio provenienza da

..... per la
quota di 240/240, in forza di rettifica di intestazione all'attualità / succ.

..... con atto stipulato il 29/01/1998 ai nn. IST 178020/12 Voltura n. 19979.1/2012 Pratica n. CO0179623 di repertorio, registrato il 15/03/2013.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4092

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2004 fino al 23/02/2021), con atto stipulato il 13/02/2004 a firma di notaio ai nn. 62189/27730 di repertorio, registrato il 01/03/2004 a Como ai nn. 3554.1/2004.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 212, 213, 214.

Voltura d'ufficio del 13/02/2004 - rett. dati anagrafici - n.907.1/2021 - pratica n. CO0031335 in atti dal 26/01/2021; mappali gravati da servitù di passo a favore di terzi

..... per la quota di
1/1, in forza di compravendita (dal 18/11/2010 fino al 23/02/2021), con atto stipulato il 18/11/2010 a firma di notaio di Como ai nn. 71446/34376 di repertorio, trascritto il 24/11/2010 a Como ai nn. 31009/18886.

Il titolo è riferito solamente a mappale 189

..... per
la quota di 240/240, in forza di Compravendita (dal 15/03/2013 fino al 23/02/2021), con atto stipulato il 15/03/2013 a firma di notaio ai nn. rep.37970/19987 di repertorio, trascritto il 22/03/2013 ai nn. 7205/5185.

Il titolo è riferito solamente a mapp 4092

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Colonno colloca il fabbricato all'interno di due distinte zone urbanistiche, entrambe residenziali ma assoggettate a due distinti regimi normativi:

- Tessuto Urbano di completamento (TUC) ex art. 17.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT; in questo ambito è compresa l'intera superficie dei mappali 212, 213, 214, 4092 e una quota del mappale 189, per una superficie complessiva di circa mq

394, corrispondenti (applicando l'indice di densità edilizia di 0,80 mc/mq) ad un volume edificabile di circa mc 315.

- Ambiti di Riqualificazione Residenziale (RFR) ex art 18.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT; in questo ambito è che compresa la residua quota del mappale 189, per una superficie complessiva di circa mq 102 circa, corrispondenti (applicando l'indice di densità edilizia di 0,4687 – 0,5390 mc/mq – vedi dettagli di calcolo nell'allegato 3 - rilievo) ad un volume edificabile di circa mc 48/55.

Nella zona TUC si può operare in regime di concessione semplice o equipollente, nella zona RFR mediante Piano Attuativo, coinvolgendo terze proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DGR 13/06/2013 n. X/266,, Norme tecniche di attuazione ed indici:

TUC (parte) indice densità edilizia 0.80 mc/mq e RFR (parte) indice di densità edilizia di 0,4687 mc/mq (0,5390 mc/mq con impegnativa a residenza stabile)

Nella zona TUC si può operare in regime di concessione semplice o equipollente, nella zona RFR mediante Piano Attuativo, coinvolgendo terze proprietà.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di stima è un terreno non ancora edificato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: carenza di continuità storica di parte delle trascrizioni, alcune volturate presso i servizi catastali, non rilevanti ai fini dell'intestazione e della titolarità giuridica

L'immobile risulta **conforme**..

Mappale 4092

BENI IN COLONNO VIA LUIGI CIVETTA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 1

terreno residenziale a COLONNO via Luigi Civetta snc per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (House Edil Società a responsabilità limitata semplificata)
superficie catastale complessiva mq 495.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 01, superficie 180, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 85, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 60, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 120, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021
- foglio 9 particella 4092 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 01, superficie 50, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a House Edil Società a Responsabilità Limitata Semplificata C.F. 038630700136, derivante da atto notaio di Como Rep. 2956 - compravendita - Nota presentata con mod. U n. 4300.1/2021 rep PI di Como in atti dal 04/03/2021

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terreno a gradoni (terrazzato), le seguenti sistemazioni agrarie: incolto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Argegno, Tremezzina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Campanile di Ossuccio, villa del Balbianello, isola Comacina, lago di Como, ecc..

COLLEGAMENTI

porto distante 1000 metri

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono



panoramicità:

eccellente



livello di piano:

buono



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

eccellente



qualità degli impianti:

pessimo



qualità dei servizi:

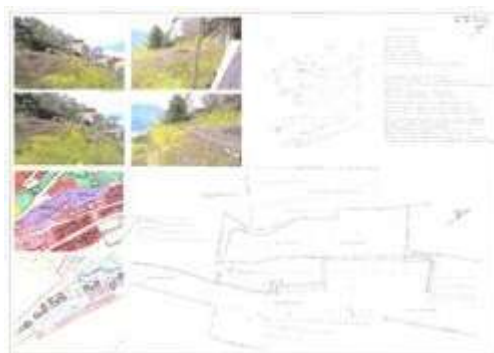
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

i mappali 4092 e 213 sono posti in fregio alla strada pubblica, ma una quota più alta del piano stradale, supportata da un muro di sostegno; la proprietà risulta accessibile attraverso due scalette pedonali in pietra, di dimensioni contenute e salita difficoltosa. Una terza scala, di più recente fattura e facile fruibilità, è posta sul lato settentrionale della proprietà, ma dagli atti e dallo stato dei luoghi non è possibile definire in modo univoco se sia fruibile anche a servizio dei terreni oggetto di perizia.

I mappali 212, 214, 189, per balze successive, completano il lotto, che di fatto è costituito da terrazzamenti contigui l'uno all'altro, come evidenziato dal rilievo topografico e dalle foto dei luoghi.



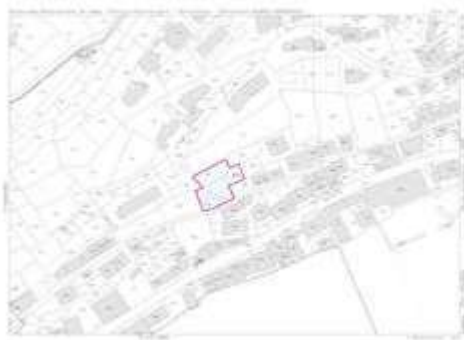
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2017
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 97/2015
 Descrizione: Terreno residenziale di mq 2070., 1
 Indirizzo: SS 640 Via Regina Sala Comacina, CO
 Superfici principali e secondarie: 2070
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 198.000,00 pari a 95,65 Euro/mq
 Valore Ctu: 262.650,00 pari a: 126,88 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 263.000,00 pari a: 127,05 Euro/mq
 Distanza: 1,579.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/10/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: terreno edificabile - comparabile 1
 Indirizzo: Tremezzina via Silvio Pellico 55
 Superfici principali e secondarie: 345
 Superfici accessorie: 242
 Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 1.022,15 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 540.000,00 pari a 919,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno in vendita - comparabile 2

Indirizzo: Tremezzina via Regina 46

Superfici principali e secondarie: 850

Superfici accessorie: 595

Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 373,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 486.000,00 pari a 336,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno in vendita - comparabile 3

Indirizzo: Tremezzina via Scalotta 11

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie: 287

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 616,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 387.000,00 pari a 555,24 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno in vendita - comparabile 4

Indirizzo: Tremezzina

Superfici principali e secondarie: 611

Superfici accessorie: 428

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 433,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 405.000,00 pari a 389,80 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.400,00 pari a 2.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: listino prezzi CCIAA Como-Lecco

Descrizione: prezzi correnti per tipologia edilizia residenziale

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.935.000,00 pari a 2.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: borsino immobiliare città di Como e Provincia 2025 - Confcommercio / FIMAA Como

Descrizione: ville indipendenti nuove classe A3

Indirizzo: Colonno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una prima valutazione è stata sviluppata con il procedimento di stima dei costi, in forma semplificata.

Ai fini del calcolo si assume come:

- volume edificabile: la sommatoria dei volumi edificabili con procedure diverse $(315+50) = 365$ mc, equivalente a una Slp di $(365/2,70) = 135$ mq (117 mq TUC + 18 mq RFR), oltre agli accessori (box auto, cantina) non computati ai fini della verifica volumetrica, per un volume effettivo di $(365/2,70) \times 2,40 = 324$ mc equivalente ad una Slp di 135 mq (un piano seminterrato e uno fuori terra)
- costo di cantierazione pari a 679 €/mc (listino prezzi CCIAA Como/Lecco dic. 2024) per la parte residenziale e di $(679 \times 40\%) = 272$ €/mc per gli accessori, costi comprensivi del margine di impresa del costruttore edile
- oneri urbanizzazione pari a €/mq 7,96 (TUC) e €/mq 9,23 (RFR)
- contributo sul costo di costruzione rapportato al costo unitario ex art.16 DPR 380/2001 di €/mq 490,90
- IVA 22%

- spese tecniche in rif.to a D.M. 140 del 20 luglio 2012
- margine lordo di impresa 10%
- il valore commerciale utilizzato è stato ricavato mediando (verso l'alto, visto l'andamento in costante crescita del mercato immobiliare) fra i valori rilevati dal borsino immobiliare di €/mq 3.000 per la residenza e di €/mq 1.200 per gli spazi accessori e quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate di €/mq 2.400 per la residenza e di €/mq 1.200 per gli spazi accessori.

Il risultato, riassunto nel seguente foglio di calcolo, individua un valore del terreno stimato (con formula semplificata) in arrotondati €. 114.000,00.

			costi	ricavi
volume TUC	mc	315,00		
volume RFR	mc	50,00		
slp TUC	mq	116,67		
slp RFR	mq	18,52		
volume accessori	mc	324,44		
superficie accessori	mq	135,00		
cantierazione residenza	€/mc	679,00		
cantierazione accessori	€/mc	271,60		
costo di cantierazione residenza	€		247.835,00	
costo di cantierazione accessori	€		88.119,11	
oneri di urbanizzazione TUC	€/mq	7,96		
oneri di urbanizzazione RFR	€/mq	9,23		
importo oneri TUC	€		928,67	
importo oneri RFR	€		170,93	
contributo sul c/c base	€/mq	490,90		
coeff. di adeg.to per classe (stimato)	50,00%			
incidenza	0,06			
coeff. Di ragguaglio sup accessorie	60,00%			
importo contributo c/c	€		19.704,73	
IVA sui lavori incidenza (partita di giro)				

spese tecniche (allegato 11)	€		53.000,00	
ritenute cassa di previdenza (ing/arch)	4,00%		2.120,00	
IVA sulle spese tecniche (partita di giro)				
sommano costi	€		411.878,43	
marginale d'impresa	10,00%		41.187,84	
Importo operazione immobiliare	€		453.066,27	
ragguaglio sup. commerciale/Slp	5,00%			
sup. residenza ragguagliata	mq	141,75		
sup. accessori ragguagliata	mq	141,75		
Prezzo unitario vendita residenza	€/mq	2.800,00		
prezzo unitario vendita accessori	€/mq	1.200,00		
valore vendita residenza	€			396.900,00
valore vendita accessori	€			170.100,00
totale entrate	€			567.000,00
marginale residuo/ valore stimato terreno	€			113.933,73

L'IVA sui lavori, sulle spese tecniche e sulla vendita non è stata computata, in quanto partita di giro.

Per la stima con comparazione di mercato sono stati individuati n. 4 comparabili.

I valori rilevati risultano disomogenei per completezza di informazione.

Nella seguente tabella di calcolo, per rendere più confrontabili i prezzi rilevati fra di loro sono stati introdotti correttivi (esplicitati) che tengono conto della necessità di scontare:

- un margine di trattativa del 10% (si tratta di prezzi richiesti, non di valori di compravendite perfezionate)
- la dislocazione non centrale della proprietà oggetto di perizia
- la possibilità di edificare una serie di superfici accessorie aggiuntive alla Slp in una quota mediamente quantificabile nel 70%.

comp.	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	superficie ragguagliata mq	Richiesta €	valore scontato €	Costo terreno €/mq	costo rapp. a edificato €/mq
1	1.950,00	345,00	586,50	600.000,00	540.000,00	276,92	920,72

2	850,00	850,00	1.445,00	540.000,00	486.000,00	571,76	336,33
3	2.050,00	410,00	697,00	430.000,00	387.000,00	188,78	555,24
4	2.060,00	611,11	1.038,89	450.000,00	405.000,00	196,60	389,84
	valore medio					308,52	550,53
soggetto	495	141,75		valore stimato		152.716,19	78.037,79
				media valore stimato		115.376,99	

Con l'applicazione dei valori unitari ricavati dalle fonti sopra richiamate il valore di stima alla data odierna risulta individuato in:

- €. $(113.933,73 + 115.376,99) / 2 = \text{€} \ 114.655,36$, arrotondato in €.
114.600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è di tipo sintetico parametrico.

Per ciascuno dei beni stimati è stata preliminarmente svolta una prima valutazione finalizzata ad individuare il segmento immobiliare nel quale il bene si colloca, in funzione dei parametri relativi a destinazione d'uso, dimensioni (volume edificabile, trattandosi di terreno edificabile), collocazione (zona urbana), altri elementi qualitativi esterni (viste, servizi pubblici presenti, accessibilità).

La valutazione è riferita alla data di redazione della presente perizia ed è stata sviluppata

- con il procedimento di stima dei costi

e in seconda istanza

- con una forma semplificata di comparazione di mercato.

Per il metodo di stima dei costi lo scrivente ha proceduto, in sequenza progressiva, con:

1. analisi del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Colonno, per quanto strettamente attinente alle previsioni relative alla proprietà oggetto di stima
2. quantificazione delle potenzialità edificatorie conseguenti
3. individuazione del possibile segmento di mercato degli immobili potenzialmente edificabili
4. raccolta di informazioni relative al mercato immobiliare locale
5. calcolo del possibile valore commerciale finale dell'immobile
6. individuazione dei costi da sostenere per la realizzazione dell'immobile finale, comprensivi degli utili da riconoscere all'impresa edile
7. individuazione, per differenza, del valore del terreno, dal quale scomputare il margine di impresa per l'operatore immobiliare

Per l'individuazione del valore commerciale da utilizzare ai fini del calcolo lo scrivente ha raccolto informazioni sui prezzi unitari di riferimento di natura statistica, provenienti da fonti affidabili e riscontrabili.

In prima istanza i valori di mercato correnti per gli immobili residenziali in territorio di Colonno sono stati individuati utilizzando le informazioni provenienti:

- dal Borsino Immobiliare della città di Como e Provincia, annualmente editi a cura di Confcommercio Como e FIMAA Como, scelti in funzione della loro aderenza al segmento immobiliare del bene da peritare,
- dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- dalla pubblicazione sul BUR dei valori agricoli medi rilevati, per un confronto sommario con il valore dei terreni inedificati.

In particolare sono stati consultati il borsino FIMAA dell'anno 2025 (per valore beni immobili in vendita e individuazione costo di costruzione), i valori OMI del secondo semestre del 2024 (vendite immobiliari) e i dati ufficiali della Provincia di Como relativi ai valori medi agricoli dell'anno 2018, ultimi disponibili (terreni).

Per il costo di edificazione si è fatto riferimento ad una possibile difficoltà conseguente al rischio di dover sostenere, in parte, uno scavo in roccia in fase di cantierazione.

Nella stima non sono state computate eventuali minusvalenze dovute alla presenza sul terreno di materiali il cui smaltimento necessita di procedure particolari e onerose (es. amianto o percolato di liquidi inquinanti), materiali il cui utilizzo non è risultato evidente nel corso del sopralluogo effettuato.

Tutte le seguenti valutazioni non tengono conto né di eventuali ipoteche né di altri vincoli o limitazioni non palesi (es. servitù legate a servizi a rete interrati, presenza nell'intorno di attività pericolose, ecc., di cui non si ha evidenza dal solo sopralluogo).

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.

Le informazioni relative alle destinazioni ed ai vincoli urbanistici insistenti sulla proprietà sono state raccolte ricorrendo alle informazioni sulla pianificazione territoriale vigente nel Comune di Colonno accessibili attraverso il sito istituzionale PGTWEB, l'archivio documentale dei Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia.

Le informazioni sugli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione dovuti per l'edificazione dei terreni sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Colonno.

Per la valutazione con comparazione di mercato sono state raccolte dalla rete le informazioni relative a una serie di terreni edificabili (comparabili) che, utilizzando criteri di ragguaglio in funzione delle diverse caratteristiche dei singoli comparabili, hanno portato all'individuazione del possibile valore unitario dei beni oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Colonno, agenzie: FIMAA Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Immobiliare.it

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

1	terreno residenziale	0,00	0,00	114.600,00	114.600,00
				114.600,00 €	114.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno potrebbe essere diviso in due parti afferenti l'una alla zona urbanistica T.U.C., l'altra alla zona urbanistica R.F.R. Tuttavia quest'ultima garantisce un'edificabilità "marginale", di ridotte dimensioni (una cinquantina di metri cubi) a fronte di una - ridotta - superficie complessiva del lotto in zona TUC di circa 395 mq. Il volume in zona RFR, inoltre, può essere accorpato a quello in zona TUC accollandosi la competente quota di oneri e spese di urbanizzazione, a fronte di una superficie del lotto complessiva ottenibile dall'accorpamento di maggiore interesse commerciale (mq 495). Pertanto il lotto non presenta i requisiti di vantaggiosa divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.600,00**

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: **€. 17.190,00**

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: **€. 410,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**

data 05/12/2025

il tecnico incaricato
Bruno Borghesani