TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottoressa Pisano Sonia

CUSTODE:

dottor avvocato Giovanni Grieci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF:SMPGRG78B25C933Q
con studio in COMO (CO) via Giovio, 33
telefono: 031267309
fax: 031267309
email: studio@architettisampietro.it
PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione Bar è ubicata al piano terra di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il Negozio/bar con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un ampio locale destinato a bar, una sala fumatori, un bagno con spogliatoio per il personale, due bagni per il pubblico, un locale destinato all'impianto di depurazione fumi, e un locale dispensa destinato anche alla preparazione di cibo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 3.021,27 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, con scala comune di pertinenza della particella 8603, e con altra unità identificata col sub 702

B **negozio** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare con destinazione Rivendita Tabacchi è ubicata al piano terra di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il Negozio/rivedita di tabacchi con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un unico locale, in parte realizzato da una veranda posta sotto al terrazzo esistente al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 543,83 Euro, indirizzo catastale: via Regina , piano: T
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con altra unità identificata col sub 701 e , a sud/ovest con scala comune di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

C **deposito commerciale** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare con destinazione cantina e sgombero è ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il deposito con altezza utile interna pari a 260 cm è composto da un locale destinato a sgombero con accesso carraio attraverso un rampa, e diversi locali destinati a cantine e magazzini, accessibili attraverso la scala interna dal Negozio/bar al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 148,95 Euro, indirizzo catastale: via Regina , piano: PS1
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a est con terrapieno di pertinenza della particella 8603 , a sud con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a ovest con terrapieno di pertinenza della particella 8603 da cui si accede tramite rampa.

D **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est

con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

E **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

F **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**257,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 213.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 181.390,00**

trova:

Data di conclusione della relazione: **11/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile:

- sub 4 al piano primo sottostrada risulta libero e a disposizione del debitore
- sub 701 al piano terra risulta libero e a disposizione del debitore
- sub 702 al piano terra risulta locato al signor *** DATO OSCURATO *** con contratto registrato a Como il 25/09/2017 con decorrenza dal 01/09/2017 rinnovato in data 1/09/2023 per altri 6 anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17917/2923
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 27.681,79 – totale euro 45.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** ., sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 02.11.2018 n. 4548 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17918/2924
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro88.084,89 – totale euro 116.500,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 20.11.2018 n. 4862 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 26.09.2025 nn. 28283/20549
a favore di L *** DATO OSCURATO *** , sede Milano, c.f. 13236210962
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale Como not. 15.09.2025 n. 4785.
Annotazioni a margine: nessuna

Si richiama la servitù di passo a carico della particella 8605 precisata nell’atto di compravendita

21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) riferita a divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** .

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17917/2923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: euro 45.000,00.
Importo capitale: euro 27.681,79

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17918/2924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: euro 116.500,00.
Importo capitale: euro 88.084,89

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 26/09/2025 a Como ai nn. 28283/20549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , 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:

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di un fabbricato di un'unica propietaria pertanto non è stato costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 19/01/2026:

PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO ***
1------ CF particella n. 8603 subb. 701-702-4 (insistenti su CT n. 8603 di Ha. 0.04.70) – CT particella 10811 di Ha. 0.00.15
Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che i predetti beni hanno provenienza successoria e non risultano trascritte le relative accettazioni di eredità. E' possibile trascrivere accettazione tacita di eredità per entrambi i defunti in forza dell'atto di mutuo iscritto a Como il 31.12.2009 nn. 37420/8063. Qualora venisse conferito l'incarico all'ausiliario visurista i costi saranno come da convenzione AVI-Tribunale di Como e precisamente: competenze euro 300 +IVA e spese euro 294 per ciascuna trascrizione.
In seguito si riporta il contenuto delle trascrizioni riferite ai certificati di denunciata successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .
a)---Quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 21.08.1980 nn. 11857/9756 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** , deceduto a C *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 43 – vol. 576). Eredità devoluta in forza di legge, in parti uguali, a favore di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** .
Tra i beni oggetto di successione sono presenti: Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni particella 10811 di Ha. 0.00.15 e particella 8603 di Ha. 0.04.70 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione con piano terra eseguito e accatastato nel 1958, sopraelevato dal 1968 al 1970 con pratica di accatastamento in corso. Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.
Per quanto attiene la provenienza a *** DATO OSCURATO *** :
a)-risulta trascritto a Como il 08.01.1955 nn. 113/109 atto di compravendite 13.12.1954 n. 7392/4084 di rep. a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** di Gravedona con cui *** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO *** ha venduto a *** DATO OSCURATO *** il diritto di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita natural durante, di beni in Comune di CONSIGLIO di RUMO tra i quali la particella n. 8603 di Ha. 0.04.70 di Catasto Rustico. Detto atto non comprende la particella 10811. Coerenze: da un lato *** DATO OSCURATO *** ; da altro *** DATO OSCURATO *** ; da terzo lato *** DATO OSCURATO *** , salvo errore e come in fatto.
Bene libero in atto.
N.B. l'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** è deceduto il 09.11.1959.
b-come precisato alla precedente pagina 3, dalla consultazione della partita cartacea n. 3483 di CT si rileva che la particella 10811 di Ha. 0.00.15 è stata originata dalla maggior consistenza della particella 8592 di Ha. 0.01.40 con voltura a favore di *** DATO OSCURATO *** ecc. il tutto in forza di nota di variazione del 06.08.1956, e non sono riportati i riferimenti dell'atto che avrebbero dato la possibilità di effettuare una ricerca in Archivio Notarile.
Da verifica ipotecaria non si è rilevata la trascrizione con cui *** DATO OSCURATO *** ha acquistato la particella 10811 e in particolare si fa notare che per il periodo antecedente al 1957 l'ufficio ipotecario "non ha reperito volumi repertori". Si precisa altresì che l'atto del 1955 sopra dettagliato non risulta repertoriato dall'ufficio ed è stato rilevato grazie alla visura catastale nella quale è riportata data e repertorio che hanno dato la possibilità di recuperare gli estremi di trascrizione presenti nell'atto depositato in Archivio Notarile.
b)--- restante quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 19.09.1994 nn. 15206/11084 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nata *** DATO OSCURATO *** , deceduta il *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 10 – vol. 611).
Eredità devoluta in forza di legge a favore della figlia *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** .
Tra i beni oggetto di successione sono presenti:
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 8603 subb. 1-2-3-4
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni - particella 10811 di Ha. 0.00.15
Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.

2------CT particella 8592 di Ha. 0.00.90, 8605 di Ha. 0.00.20 (Ha. 0.00.60 in banca dati CT)
COMPRAVENDITA portata dall'atto 21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) con cui
*** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** ha venduto a
*** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , nubile,
che ha accettato ed acquistato, in Comune di CONSIGLIO DI RUMO, due terreni a sud-est della strada Regina Ponente, così distinti nel Catasto Terreni ex partita 3483:
---particella 8592 di Ha. 0.00.90
coerenze: nord-ovest Strada Regina, nord-est acquirente, sud-est roggia, sud-ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** con particella 8584.
---particella 8605 di Ha. 0.00.20 N.B. in banca dati e nella partita cartacea di CT n. 3483 risulta essere di Ha. 0.00.60
coerenze: nord-ovest roggia, nord-est particella 8602, sud-est particella 8603, sud-ovest particella 8606 e roggia.
Si è dato atto che, in difformità delle risultanze di mappa, il confine sud-ovest dei mappali in contratto è allineato sul prolungamento nord-ovest del confine sud-ovest della particella 8603.
E' precisato che la particella 8605 è soggetta a servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particelle 8584-8606) e della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particella 8608), come pattuito nella divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .
Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.
Si precisa che è stato consultato l'atto di divisione 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12633/9834) con il quale al signor *** DATO OSCURATO *** è stato assegnato, tra l'altro, il terreno "sotto la roggia" in Comune di CONSIGLIO di RUMO distinto con la particella 8605 di Ha. 0.00.60. (N.B. superficie corrispondente a quella della attuale banca dati catastale).
A seguire si riportano i patti contenuti nell'atto:
-- a carico delle aree annesse ai fabbricati particelle 8584-8606, assegnati a *** DATO OSCURATO *** , nonché a carico del terreno particella 8605, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno particella 8608, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , su una striscia della larghezza minima di metri tre lungo il confine nord-est delle particelle 8584-8606 e lungo il confine sud ovest della particella 8605, striscia estendentesi dalla strada Regina fino al confine nord-ovest del fondo dominante particella 8608;
-- il diritto di passo si intende costituito anche a favore delle particelle 8584-8606;
-- tale passo dovrà essere munito di cancello e le spese per la sua costituzione, nonché per la successiva manutenzione, saranno carico delle due proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o successore aventi causa.

Si riporta inoltre estratto della relazione di aggiornamento a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 17/03/2026:

E' superato, in quanto risolto con la presentazione ed evasione delle istanze catastali, ciò che è messo in evidenza nelle singole relazioni ipo-catastali ventennali per i tre lotti.
Resta invece quanto precisato in "Esito verifica ipotecaria" delle singole relazioni e precisamente:

A------ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

B------per la particella 8605 di CT:
--dagli atti catastali meccanizzati e dal registro precedente cartaceo (partita n. 3483) la superficie risulta di Ha. 0.00.60;
--nell'atto di provenienza all'esecutata e sua trascrizione la superficie è riportata "Ha. 0.00.20"; detta superficie è stata riportata anche nell'atto di pignoramento e sua trascrizione. Nell'atto precedente (ultima provenienza quale divisione al dante causa dell'esecutata signor *** DATO OSCURATO ***

) la superficie risulta di Ha. 0.00.60, come da banca dati catastale attuale.
Si ipotizza un “mero errore materiale” nell’atto di acquisto alla esecutata non solo per quanto riportato nei registri catastali ma anche per la seguente motivazione:
1)--nell’atto di divisione con assegno al dante causa della esecutata, signor *** DATO OSCURATO *** , i beni vengono identificati con le particelle 8592 – 8605-10810 (questa ultima descritta come residuato aggregato alla strada Regina) particelle tutte con le loro superfici e redditi;
2)--nell’atto di provenienza all’esecutata l’oggetto di acquisto sono solo le particelle 8592 e 8605. La superficie della particella 8592 è esatta mentre la superficie e i redditi della particella 8605 non sono esatti ma corrispondono a quelli della particella 10810 menzionata nella divisione a favore di *** DATO OSCURATO ***

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

Esito dell’aggiornamento: ai fini catastali non sono intervenute modifiche ed ai fini ipotecari è stata sanata la continuità delle trascrizioni essendo state trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trascrizioni eseguite in data 16.04.2026 nn. 11022/8011 – 11023/8012.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato esistente, rilasciata il 15/09/1968 con il n. 39 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 513**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione Terrazzo, rilasciata il 26/02/1980 con il n. 513 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 456**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione interna gabinetto esercizio pubblico, rilasciata il 10/04/1981 con il n. 456 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 2603**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione muro divisorio al piano terra, rilasciata il 12/03/1990 con il n. 2603 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per la sistemazione del locale adibito a bar, rilasciata il 02/02/2001 con il n. 03 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 26**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera all'autorizzazione 03/2001, rilasciata il 20/06/2001 con il n. 26 di protocollo

Autorizzazione **N. 53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione centrale termica a metano, rilasciata il 29/11/2002 con il n. 53 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere varie per formazione rivendita tabacchi, presentata il 06/12/2007 con il n. 4470 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante alla D.I.A. prot 4470 del 06/12/2007, presentata il 27/11/2008 con il n. 3612 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione bussola d'ingresso alla rivendita tabacchi, presentata il 27/12/2008 con il n. 3909 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante alla D.I.A. 81/2008 del 17/12/2008, presentata il 23/04/2009 con il n. 1366 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria terrazzo esistente posto a copertura locali commerciali ad uso ricevitoria tabaccheria e opere di tinteggiatura dell'edificio, presentata il 11/12/2009 con il n. 4098 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona AU - Aree ed Ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel sub 4 al piano primo sottostrada sono state realizzate delle pareti interne per delimitare le cantine senza aver ottenuto le necessarie autorizzazioni. Nel sub 701 al piano terra la vetrina di ingresso non corrisponde a quanto rappresentato sui disegni autorizzati. Nel sub 702 al piano terra è stata rimossa la parete di separazione tra il disimpegno e la rivendita.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne: €.6.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel sub 4 al piano primo sottostrada sono state realizzate delle pareti interne per delimitare le cantine senza aver ottenuto le necessarie autorizzazioni. Nel sub 701 al piano terra la vetrina di ingresso non corrisponde a quanto rappresentato sui disegni autorizzati. Nel sub 702 al piano terra è stata rimossa la parete di separazione tra il disimpegno e la rivendita.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie catastali successivamente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria per opere interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di variazione catastale DOCFA: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel sub 4 al piano primo sottostrada sono state realizzate delle pareti interne per delimitare le cantine senza aver ottenuto le necessarie autorizzazioni. Nel sub

701 al piano terra la vetrina di ingresso non corrisponde a quanto rappresentato sui disegni autorizzati. Nel sub 702 al piano terra è stata rimossa la parete di separazione tra il disimpegno e la rivendita.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare con destinazione Bar è ubicata al piano terra di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il Negozio/bar con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un ampio locale destinato a bar, una sala fumatori, un bagno con spogliatoio per il personale, due bagni per il pubblico, un locale destinato all'impianto di depurazione fumi, e un locale dispensa destinato anche alla preparazione di cibo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 3.021,27 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, con scala comune di pertinenza della particella 8603, e con altra unità identificata col sub 702

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio destinato a bar	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	**150,00**				**150,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	1.000,00	=	**150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.000,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione Rivendita Tabacchi è ubicata al piano terra di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il Negozio/rivedita di tabacchi con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un unico locale, in parte realizzato da una veranda posta sotto al terrazzo esistente al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 543,83 Euro, indirizzo catastale: via Regina , piano: T
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con altra unità identificata col sub 701 e , a sud/ovest con scala comune di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio destinato a rivendita tabacchi	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	**27,00**				**27,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	1.000,00	=	**27.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.000,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito commerciale a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione cantina e sgombero è ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

Il deposito con altezza utile interna pari a 260 cm è composto da un locale destinato a sgombero con

accesso carraio attraverso un rampa, e diversi locali destinati a cantine e magazzini, accessibili attraverso la scala interna dal Negozio/bar al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 148,95 Euro, indirizzo catastale: via Regina , piano: PS1
  Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a est con terrapieno di pertinenza della particella 8603 , a sud con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a ovest con terrapieno di pertinenza della particella 8603 da cui si accede tramite rampa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sgombero con accesso carraio	55,00	x	40 %	=	22,00
cantina	166,00	x	25 %	=	41,50
Totale:	**221,00**				**63,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,50	x	1.000,00	=	**63.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.500,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO D

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 10811	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	**15,00**				**1,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1,50	x	1.000,00	=	**1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO E

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 8592	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	**90,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.000,00	=	**9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO F

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

piazzale 8605	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	**60,00**				**6,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,00	x	1.000,00	=	**6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati ultilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili simili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Gravedona e Uniti, osservatori del mercato immobiliare della 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	negozio	150,00	0,00	150.000,00	150.000,00
B	negozio	27,00	0,00	27.000,00	27.000,00
C	deposito commerciale	63,50	0,00	63.500,00	63.500,00

D	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	1,50	0,00	1.500,00	500,00
E	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	9,00	0,00	9.000,00	3.000,00
F	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	6,00	0,00	6.000,00	2.000,00
				257.000,00 €	**246.000,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 24.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.400,00**

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: **€. 32.010,00**

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: **€. 181.390,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata al piano primo di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

L'appartamento con altezza utile interna pari a 300 cm occupa l'intero piano primo ed è composto da ampio soggiorno, cucina, ripostoglio/dispensa, sei camere da letto, due bagni, un terrazzo a livello.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 1
  Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perchè originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

B **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

C **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27,

frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

D **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**228,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 199.050,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 169.192,50**
Data di conclusione della relazione:	**11/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile:

sub 2 al piano primo risulta utilizzato del debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como il 27.09.2011 nn. 25946/5049
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale euro 410.000,00 – totale euro 697.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** ., sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
debitori non datori di ipoteca: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***
beni Comune di CONSIGLIO DI RUMO CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3
dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 23.09.2011 n. 16368 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** di Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17917/2923
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 27.681,79 – totale euro 45.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 02.11.2018 n. 4548 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17918/2924
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro88.084,89 – totale euro 116.500,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 20.11.2018 n. 4862 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 26.09.2025 nn. 28283/20549
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Milano, c.f. 13236210962
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale Como not. 15.09.2025 n. 4785.
Annotazioni a margine: nessuna

Si richiama la servitù di passo a carico della particella 8605 precisata nell'atto di compravendita 21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** di Morbegno (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) riferita a divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** .

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:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 27/09/2011 a Como ai nn. 25946/5049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: euro 697.000,00.
Importo capitale: euro 410.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17917/2923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: euro 45.000,00.
Importo capitale: euro 27.681,79

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17918/2924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: euro 116.500,00.
Importo capitale: euro 88.084,89

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 26/09/2025 a Como ai nn. 28283/20549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , 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:

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di un fabbricato di un'unica propietaria pertanto non è stato costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 19/01/2026:

PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO ***
1------ CF particella n. 8603 sub. 2 (insistente su CT n. 8603 di Ha. 0.04.70) – CT particella 10811 di Ha. 0.00.15
Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che i predetti beni hanno provenienza successoria e non risultano trascritte le relative accettazioni di eredità. E' possibile trascrivere accettazione tacita di eredità per entrambi i defunti in forza dell'atto di mutuo iscritto a Como il 31.12.2009 nn. 37420/8063. Qualora venisse conferito l'incarico all'ausiliario visurista i costi saranno come da convenzione AVI-Tribunale di Como e precisamente: competenze euro 300 +IVA e spese euro 294 per ciascuna trascrizione.
In seguito si riporta il contenuto delle trascrizioni riferite ai certificati di denunciata successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .
a)---Quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 21.08.1980 nn. 11857/9756 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** , deceduto a *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 43 – vol. 576). Eredità devoluta in forza di legge, in parti uguali, a favore di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .
Tra i beni oggetto di successione sono presenti: Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni particella 10811 di Ha. 0.00.15 e particella 8603 di Ha. 0.04.70 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione con piano terra eseguito e accatastato nel 1958, sopraelevato dal 1968 al 1970 con pratica di accatastamento in corso. Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.
Per quanto attiene la provenienza a *** DATO OSCURATO *** :
a)-risulta trascritto a Como il 08.01.1955 nn. 113/109 atto di compravendite 13.12.1954 n. 7392/4084 di rep. a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** di Gravedona con cui *** DATO OSCURATO *** ha venduto a *** DATO OSCURATO *** il diritto di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vita natural durante, di beni in Comune di CONSIGLIO di RUMO tra i quali la particella n. 8603 di Ha. 0.04.70 di Catasto Rustico. Detto atto non comprende la particella 10811. Coerenze: da un lato *** DATO OSCURATO *** ; da altro *** DATO OSCURATO *** ; da terzo lato *** DATO OSCURATO *** , salvo errore e come in fatto.
Bene libero in atto.
N.B. l'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** è deceduto il *** DATO OSCURATO *** .
b-come precisato alla precedente pagina 3, dalla consultazione della partita cartacea n. 3483 di CT si rileva che la particella 10811 di Ha. 0.00.15 è stata originata dalla maggior consistenza della particella 8592 di Ha. 0.01.40 con voltura a favore di *** DATO OSCURATO *** ecc. il tutto in forza di nota di variazione del 06.08.1956, e non sono riportati i riferimenti dell'atto che avrebbero dato la possibilità di effettuare una ricerca in Archivio Notarile.
Da verifica ipotecaria non si è rilevata la trascrizione con cui *** DATO OSCURATO *** ha acquistato la particella 10811 e in particolare si fa notare che per il periodo antecedente al 1957 l'ufficio ipotecario "non ha reperito volumi repertori". Si precisa altresì che l'atto del 1955 sopra dettagliato non risulta repertoriato dall'ufficio ed è stato rilevato grazie alla visura catastale nella quale è riportata data e repertorio che hanno dato la possibilità di recuperare gli estremi di trascrizione presenti nell'atto depositato in Archivio Notarile.
b)--- restante quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 19.09.1994 nn. 15206/11084 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , deceduta *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 10 – vol. 611).

Eredità devoluta in forza di legge a favore della figlia [redacted] nata a *** DATO OSCURATO *** .
Tra i beni oggetto di successione sono presenti:
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 8603 subb. 1-2-3-4
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni - particella 10811 di Ha. 0.00.15
Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.

2------CT particella 8592 di Ha. 0.00.90, 8605 di Ha. 0.00.20 (Ha. 0.00.60 in banca dati CT)
COMPRAVENDITA portata dall'atto 21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** di Morbegno (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) con cui
*** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** ha venduto a
*** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , nubile,
che ha accettato ed acquistato, in Comune di CONSIGLIO DI RUMO, due terreni a sud-est della strada Regina Ponente, così distinti nel Catasto Terreni ex partita 3483:
---particella 8592 di Ha. 0.00.90
coerenze: nord-ovest Strada Regina, nord-est acquirente, sud-est roggia, sud-ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** con particella 8584.
---particella 8605 di Ha. 0.00.20 N.B. in banca dati e nella partita cartacea di CT n. 3483 risulta essere di Ha. 0.00.60
coerenze: nord-ovest roggia, nord-est particella 8602, sud-est particella 8603, sud-ovest particella 8606 e roggia.
Si è dato atto che, in difformità delle risultanze di mappa, il confine sud-ovest dei mappali in contratto è allineato sul prolungamento nord-ovest del confine sud-ovest della particella 8603.
E' precisato che la particella 8605 è soggetta a servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particelle 8584-8606) e della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particella 8608), come pattuito nella divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** .
Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.
Si precisa che è stato consultato l'atto di divisione 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12633/9834) con il quale al signor *** DATO OSCURATO *** è stato assegnato, tra l'altro, il terreno "sotto la roggia" in Comune di CONSIGLIO di RUMO distinto con la particella 8605 di Ha. 0.00.60. (N.B. superficie corrispondente a quella della attuale banca dati catastale).
A seguire si riportano i patti contenuti nell'atto:
-- a carico delle aree annesse ai fabbricati particelle 8584-8606, assegnati a *** DATO OSCURATO *** , nonché a carico del terreno particella 8605, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno particella 8608, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , su una striscia della larghezza minima di metri tre lungo il confine nord-est delle particelle 8584-8606 e lungo il confine sud ovest della particella 8605, striscia estendentesi dalla strada Regina fino al confine nord-ovest del fondo dominante particella 8608;
-- il diritto di passo si intende costituito anche a favore delle particelle 8584-8606;
-- tale passo dovrà essere munito di cancello e le spese per la sua costituzione, nonché per la successiva manutenzione, saranno carico delle due proprietà *** DATO OSCURATO *** o successore aventi causa.

Si riporta inoltre estratto della relazione di aggiornamento a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 17/03/2026:

E' superato, in quanto risolto con la presentazione ed evasione delle istanze catastali, ciò che è messo in evidenza nelle singole relazioni ipo-catastali ventennali per i tre lotti.
Resta invece quanto precisato in "Esito verifica ipotecaria" delle singole relazioni e precisamente:

A------ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO *** .

B------per la particella 8605 di CT:
--dagli atti catastali meccanizzati e dal registro precedente cartaceo (partita n. 3483) la superficie risulta di Ha. 0.00.60;
--nell'atto di provenienza all'esecutata e sua trascrizione la superficie è riportata "Ha. 0.00.20"; detta superficie è stata riportata anche nell'atto di pignoramento e sua trascrizione. Nell'atto precedente (ultima provenienza quale divisione al dante causa dell'esecutata signor *** DATO OSCURATO ***) la superficie risulta di Ha. 0.00.60, come da banca dati catastale attuale.
Si ipotizza un "mero errore materiale" nell'atto di acquisto alla esecutata non solo per quanto riportato nei registri catastali ma anche per la seguente motivazione:
1)--nell'atto di divisione con assegno al dante causa della esecutata, signor *** DATO OSCURATO *** , i beni vengono identificati con le particelle 8592 – 8605-10810 (questa ultima descritta come residuato aggregato alla strada Regina) particelle tutte con le loro superfici e redditi;
2)--nell'atto di provenienza all'esecutata l'oggetto di acquisto sono solo le particelle 8592 e 8605. La superficie della particella 8592 è esatta mentre la superficie e i redditi della particella 8605 non sono esatti ma corrispondono a quelli della particella 10810 menzionata nella divisione a favore di *** DATO OSCURATO ***

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

Esito dell'aggiornamento: ai fini catastali non sono intervenute modifiche ed ai fini ipotecari è stata sanata la continuità delle trascrizioni essendo state trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trascrizioni eseguite in data 16.04.2026 nn. 11022/8011 – 11023/8012.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato nel 1959 in zona esterna al centro abitato. le informazioni catastali di primo impianto sono la partita n° 186 del 02/12/1980

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato esistente, rilasciata il 15/09/1968 con il n. 39 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 513**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione Terrazzo, rilasciata il 26/02/1980 con il n. 513 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria terrazzo esistente posto a copertura locali commerciali ad uso ricevitoria tabaccheria e opere di tinteggiatura dell'edificio, presentata il 11/12/2009 con il n. 4098 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona AU - Aree ed Ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere, è stata chiusa una finestra in soggiorno
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna, presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la chiusura della finestra in soggiorno, compresa la pratica di compatibilità ambientale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna: €.3.500,00
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la chiusura della finestra in soggiorno: €.3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere, è stata chiusa una finestra in soggiorno
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di variazione catastale DOCFA: €.850,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere, è stata chiusa una finestra in soggiorno
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna, presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la chiusura della finestra in soggiorno, compresa la pratica di compatibilità ambientale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata al piano primo di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

L'appartamento con altezza utile interna pari a 300 cm occupa l'intero piano primo ed è composto da ampio soggiorno, cucina, ripostoglio/dispensa, sei camere da letto, due bagni, un terrazzo a livello.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 1
  Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perchè originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	197,00	x	100 %	=	197,00
terrazzo	50,00	x	30 %	=	15,00
Totale:	**247,00**				**212,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	212,00	x	950,00	=	**201.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.400,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO B

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

piazzale 10811	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	**15,00**				**1,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1,50	x	1.000,00	=	**1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO C

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 8592	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	**90,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.000,00	=	**9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO D

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 8605	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	**60,00**				**6,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,00	x	1.000,00	=	**6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati ultilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili simili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Gravedona e uniti, osservatori del mercato immobiliare della 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	212,00	0,00	201.400,00	201.400,00
B	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	1,50	0,00	1.500,00	500,00
C	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	9,00	0,00	9.000,00	3.000,00
D	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	6,00	0,00	6.000,00	2.000,00
				217.900,00 €	**206.900,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.050,00**

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: **€. 29.857,50**

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: **€. 169.192,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **191,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata al piano secondo di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

L'appartamento con altezza utile interna pari a 275 cm occupa l'intero piano secondo ed è composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, cinque camere da letto, due bagni, un balcone.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 399,74 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 2
  Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perchè originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

B **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

C **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27,

frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

D **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**207,58 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 182.676,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 155.274,60**
Data di conclusione della relazione:	**11/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile:

sub 3 al piano secondo risulta utilizzato dalla figlia del debitore *** DATO OSCURATO *** con contratto di comodato registrato a Como in data 13/10/2020

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como il 31.12.2009 nn. 37420/8063
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale euro 280.000,00 – totale euro 476.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di CONSIGLIO DI RUMO CF, fg. 35, particella 8603 sub. 3
dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 30.12.2009 n. 14072 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** di Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como il 27.09.2011 nn. 25946/5049
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale euro 410.000,00 – totale euro 697.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
debitori non datori di ipoteca: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***
beni Comune di CONSIGLIO DI RUMO CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3
dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 23.09.2011 n. 16368 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** di Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17917/2923
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 27.681,79 – totale euro 45.000,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 02.11.2018 n. 4548 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como il 01.07.2019 nn. 17918/2924
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro88.084,89 – totale euro 116.500,00
a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede Sondrio, c.f. 00053810149
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1

beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario 20.11.2018 n. 4862 Trib. Como
Annotazioni a margine : nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 26.09.2025 nn. 28283/20549
a favore di *** DATO OSCURATO *** sede Milano, c.f. 13236210962
a carico di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
beni Comune di GRAVEDONA ed UNITI – sezione CONSIGLIO DI RUMO
CF, fg. 35, particella 8603 subb. 2-3-4-701-702; CT particelle 10811, 8592, 8605
dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale Como not. 15.09.2025 n. 4785.
Annotazioni a margine: nessuna

Si richiama la servitù di passo a carico della particella 8605 precisata nell'atto di compravendita 21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** di Morbegno (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) riferita a divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** .

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:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/12/2009 a Como ai nn. 37420/8063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: euro 476.000,00.
Importo capitale: euro 280.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 27/09/2011 a Como ai nn. 25946/5049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: euro 697.000,00.
Importo capitale: euro 410.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17917/2923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: euro 45.000,00.
Importo capitale: euro 27.681,79

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17918/2924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 116.500,00.
Importo capitale: euro 88.084,89

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 26/09/2025 a Como ai nn. 28283/20549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , 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:

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di un fabbricato di un'unica propietaria pertanto non è stato costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 19/01/2026:

PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO ***
1------ CF particella n. 8603 sub. 3 (insistente su CT n. 8603 di Ha. 0.04.70) – CT particella 10811 di Ha. 0.00.15
Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che i predetti beni hanno provenienza successoria e non risultano trascritte le relative accettazioni di eredità. E' possibile trascrivere accettazione tacita di eredità per entrambi i defunti in forza dell'atto di mutuo iscritto a Como il 31.12.2009 nn. 37420/8063. Qualora venisse conferito l'incarico all'ausiliario visurista i costi saranno come da convenzione AVI-Tribunale di Como e precisamente: competenze euro 300 +IVA e spese euro 294 per ciascuna trascrizione.
In seguito si riporta il contenuto delle trascrizioni riferite ai certificati di denunciata successione di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .
a)---Quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 21.08.1980 nn. 11857/9756 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** 5, deceduto a *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 43 – vol. 576). Eredità devoluta in forza di legge, in parti uguali, a favore di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .
Tra i beni oggetto di successione sono presenti: Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni particella 10811 di Ha. 0.00.15 e particella 8603 di Ha. 0.04.70 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione con piano terra eseguito e accatastato nel 1958, sopraelevato dal 1968 al 1970 con pratica di accatastamento in corso. Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.
Per quanto attiene la provenienza a *** DATO OSCURATO *** :
a)-risulta trascritto a Como il 08.01.1955 nn. 113/109 atto di compravendite 13.12.1954 n. 7392/4084 di rep. a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** di Gravedona con cui *** DATO OSCURATO *** ha venduto a *** DATO OSCURATO *** il diritto di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto

vita natural durante, di beni in Comune di CONSIGLIO di RUMO tra i quali la particella n. 8603 di Ha. 0.04.70 di Catasto Rustico. Detto atto non comprende la particella 10811. Coerenze: da un lato *** DATO OSCURATO *** ; da altro *** DATO OSCURATO *** ; da terzo lato *** DATO OSCURATO *** , salvo errore e come in fatto.
Bene libero in atto.
N.B. l'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** è deceduto il 09.11.1959.
b-come precisato alla precedente pagina 3, dalla consultazione della partita cartacea n. 3483 di CT si rileva che la particella 10811 di Ha. 0.00.15 è stata originata dalla maggior consistenza della particella 8592 di Ha. 0.01.40 con voltura a favore di *** DATO OSCURATO *** ecc. il tutto in forza di nota di variazione del 06.08.1956, e non sono riportati i riferimenti dell'atto che avrebbero dato la possibilità di effettuare una ricerca in Archivio Notarile.
Da verifica ipotecaria non si è rilevata la trascrizione con cui *** DATO OSCURATO *** ha acquistato la particella 10811 e in particolare si fa notare che per il periodo antecedente al 1957 l'ufficio ipotecario "non ha reperito volumi repertori". Si precisa altresì che l'atto del 1955 sopra dettagliato non risulta repertoriato dall'ufficio ed è stato rilevato grazie alla visura catastale nella quale è riportata data e repertorio che hanno dato la possibilità di recuperare gli estremi di trascrizione presenti nell'atto depositato in Archivio Notarile.
b)--- restante quota di una metà
Risulta trascritto a Como il 19.09.1994 nn. 15206/11084 il certificato di denunciata successione a *** DATO OSCURATO *** , nata a Livo *** DATO OSCURATO *** , deceduta *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 10 – vol. 611).
[redacted]vo[redacted]a di legge a favore della figlia *** DATO OSCURATO *** , nata a [redacted] il [redacted]
g essione sono presenti:
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 8603 subb. 1-2-3-4
Quota ½ - Comune di CONSIGLIO di RUMO – Catasto Terreni - particella 10811 di Ha. 0.00.15
Come sopra precisato, non risulta trascritta accettazione di eredità.

2------CT particella 8592 di Ha. 0.00.90, 8605 di Ha. 0.00.20 (Ha. 0.00.60 in banca dati CT)
COMPRAVENDITA portata dall'atto 21.10.1977 n. 60680/20251 di rep. in autentica notaio *** DATO OSCURATO *** di Morbegno (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12632/9833) con cui
*** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** ha venduto a
*** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** , nubile,
che ha accettato ed acquistato, in Comune di CONSIGLIO DI RUMO, due terreni a sud-est della strada Regina Ponente, così distinti nel Catasto Terreni ex partita 3483:
---particella 8592 di Ha. 0.00.90
coerenze: nord-ovest Strada Regina, nord-est acquirente, sud-est roggia, sud-ovest proprietà *** DATO OSCURATO *** con particella 8584.
---particella 8605 di Ha. 0.00.20 N.B. in banca dati e nella partita cartacea di CT n. 3483 risulta essere di Ha. 0.00.60
coerenze: nord-ovest roggia, nord-est particella 8602, sud-est particella 8603, sud-ovest particella 8606 e roggia.
Si è dato atto che, in difformità delle risultanze di mappa, il confine sud-ovest dei mappali in contratto è allineato sul prolungamento nord-ovest del confine sud-ovest della particella 8603.
E' precisato che la particella 8605 è soggetta a servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particelle 8584-8606) e della proprietà *** DATO OSCURATO *** (particella 8608), come pattuito nella divisione in data 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** .
Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.
Si precisa che è stato consultato l'atto di divisione 21.10.1977 n. 60679/20250 di rep. notaio *** DATO OSCURATO *** (trascritto a Como il 17.11.1977 nn. 12633/9834) con il quale al signor *** DATO OSCURATO *** è stato assegnato, tra l'altro, il terreno "sotto la roggia" in Comune di CONSIGLIO di RUMO distinto con la particella 8605 di Ha. 0.00.60. (N.B. superficie corrispondente a quella della attuale banca dati catastale).

A seguire si riportano i patti contenuti nell'atto:
-- a carico delle aree annesse ai fabbricati particelle 8584-8606, assegnati a *** DATO OSCURATO *** , nonché a carico del terreno particella 8605, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno particella 8608, assegnato a *** DATO OSCURATO *** , su una striscia della larghezza minima di metri tre lungo il confine nord-est delle particelle 8584-8606 e lungo il confine sud ovest della particella 8605, striscia estendentesi dalla strada Regina fino al confine nord-ovest del fondo dominante particella 8608;
-- il diritto di passo si intende costituito anche a favore delle particelle 8584-8606;
-- tale passo dovrà essere munito di cancello e le spese per la sua costituzione, nonché per la successiva manutenzione, saranno carico delle due proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** o successore aventi causa.

Si riporta inoltre estratto della relazione di aggiornamento a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba redatta in data 17/03/2026:

E' superato, in quanto risolto con la presentazione ed evasione delle istanze catastali, ciò che è messo in evidenza nelle singole relazioni ipo-catastali ventennali per i tre lotti.
Resta invece quanto precisato in "Esito verifica ipotecaria" delle singole relazioni e precisamente:

A------ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO ***

B------per la particella 8605 di CT:
--dagli atti catastali meccanizzati e dal registro precedente cartaceo (partita n. 3483) la superficie risulta di Ha. 0.00.60;
--nell'atto di provenienza all'esecutata e sua trascrizione la superficie è riportata "Ha. 0.00.20"; detta superficie è stata riportata anche nell'atto di pignoramento e sua trascrizione. Nell'atto precedente (ultima provenienza quale divisione al dante causa dell'esecutata signor *** DATO OSCURATO ***) la superficie risulta di Ha. 0.00.60, come da banca dati catastale attuale.
Si ipotizza un "mero errore materiale" nell'atto di acquisto alla esecutata non solo per quanto riportato nei registri catastali ma anche per la seguente motivazione:
1)--nell'atto di divisione con assegno al dante causa della esecutata, signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , i beni vengono identificati con le particelle 8592 – 8605-10810 (questa ultima descritta come residuato aggregato alla strada Regina) particelle tutte con le loro superfici e redditi;
2)--nell'atto di provenienza all'esecutata l'oggetto di acquisto sono solo le particelle 8592 e 8605. La superficie della particella 8592 è esatta mentre la superficie e i redditi della particella 8605 non sono esatti ma corrispondono a quelli della particella 10810 menzionata nella divisione a favore di *** DATO OSCURATO ***

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Barbara Gamba aggiornata in data 20/10/2026:

Esito dell'aggiornamento: ai fini catastali non sono intervenute modifiche ed ai fini ipotecari è stata sanata la continuità delle trascrizioni essendo state trascritte le accettazioni di eredità dei defunti *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , trascrizioni eseguite in data 16.04.2026 nn. 11022/8011 – 11023/8012.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato nel 1959 in zona esterna al centro abitato. le informazioni catastali di primo impianto sono la partita n° 186 del 02/12/1980

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato esistente, rilasciata il 15/09/1968 con il n. 39 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona AU - Aree ed Ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Consiglio di Rumo, n° 9 del 08/04/2013, l'immobile ricade in zona Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna: €.3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale successivamente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di variazione catastale DOCFA: €.850,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state modificate alcune aperture nei tavolati interni, sono stati realizzati dei tavolati interni per realizzare corridoi di separazioni delle camere.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **191,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata al piano secondo di un fabbricato composto di tre piani fuori terra e di un piano interrato, l'intero fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, e necessita interventi di manutenzione ordinaria in particolare alla copertura da cui provengono diverse infiltrazioni di acqua piovana ai piani sottostanti.

L'appartamento con altezza utile interna pari a 275 cm occupa l'intero piano secondo ed è composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, cinque camere da letto, due bagni, un balcone.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 8603 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 399,74 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 2
  Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perchè originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

appartamento	184,00	x	100 %	=	184,00
balcone Nord	4,60	x	30 %	=	1,38
Balcone Coperto Sud	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	**207,60**				**191,08**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,08	x	950,00	=	**181.526,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 181.526,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 181.526,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO B

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 10811	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	**15,00**				**1,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1,50	x	1.000,00	=	**1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO C

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia

consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 8592	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	**90,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.000,00	=	**9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

BENI IN GRAVEDONA ED UNITI VIA REGINA 27, FRAZIONE CONSIGLIO DI RUMO

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO D

aree per attrezzature pubbliche non residenziali a GRAVEDONA ED UNITI via Regina 27, frazione CONSIGLIO DI RUMO, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona e Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali.

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortlie a servizio della ex cartiera.

Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n9833

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
  Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale 8605	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	**60,00**				**6,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,00	x	1.000,00	=	**6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati ultilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili simili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Gravedona e uniti,

osservatori del mercato immobiliare della 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	191,08	0,00	181.526,00	181.526,00
B	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	1,50	0,00	1.500,00	500,00
C	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	9,00	0,00	9.000,00	3.000,00
D	aree per attrezzature pubbliche non residenziali	6,00	0,00	6.000,00	2.000,00
				198.026,00 €	**187.026,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.676,00**

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 **€. 27.401,40**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	**€. 155.274,60**

data 11/11/2026

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio