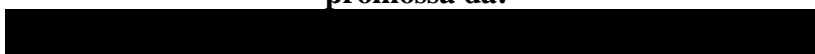


---

**TRIBUNALE DI COMO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:



N. Gen. Rep. **000184/22+44/2025**

**Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Sergio Piatti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1290*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1268*  
*C.F. PTTSRG62M25E753V- P.Iva 03502440138*

*con studio in Lurate Caccivio (Como) Via Cavour, 5*  
*telefono: 031.4952833*  
*cellulare: 349.54.33.063*  
*fax: 031.4952833*  
*email: sergiopiatti@libero.it*

**Beni in Como (Como) Via Traù n. 20/A**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Tavernola Via Vertua Gentile n. 14 ( Traù n. 20/A ).

Composto da Appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 82

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3 mappale 4025 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 82, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 826,33, - registrata all'UTE con la scheda protocollo n. 10344 del 24/02/64

Coerenze: dell'appartamento: a nord e ad est cortile comune, a sud appartamento sub. 6, ad ovest vano scala;

della cantina: a nord corridoio comune, ad est cantina sub. 9, a sud cortile comune, ad ovest cantina sub. 4

Note: Appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. All'appartamento competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 52,40/1000 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Como (Como) frazione Tavernola Via Vertua Gentile n. 14 ( Traù n. 20/A ).

Composto da Singolo vano au uso box auto posto al piano seminterrato ( S-1 ) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3 mappale 4025 subalterno 18, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 16 mq., composto da vani 15 mq., posto al piano S-1, - rendita: € 102,26, - registrata all'UTE con la scheda protocollo 10341 del 24/02/1964

Coerenze: dell'autorimessa: a nord cortile comune, ad est e a sud autorimessa sub. 17, ad ovest autorimessa sub 19

Note: Box auto singolo posto al piano seminterrato. All'autorimessa competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 7,30 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Tavernola è un quartiere di Como, situato nella zona nord del comune, è il primo quartiere lacustre della sponda occidentale del ramo di Como dell'omonimo lago. Confina con i quartieri di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e con i Comuni di Cernobbio e Maslianico.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano essere:

Catasto fabbricati - Comune di Como - sezione urbana di MOL - Foglio n. 3 - intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000

- particella n. 4025 subalterno 5 - Via Traù n. 20/A - piano 1 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5 - superficie catastale totale mq. 82 ( totale escluse aree coperte mq. 80 ) - rendita catastale € 826,33;

- particella n. 4025 subalterno 18 - Via Traù n. 20/A - piano S1 - zona censuaria 1 - categoria C6 - classe 5 - consistenza mq. 15 - superficie catastale mq. 16 - rendita catastale € 102,26

Attualmente la Via dove sono ubicati gli immobili pignorati ( appartamento - box-auto ) è Via Vertua Gentile n. 14 che è una diramazione di Via Traù

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (insufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Como, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como, le attrazioni storiche presenti sono: Città di Como.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.3), autostrada (0.8).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione  
L'occupazione dei beni secondo quando riferito [REDACTED] dovrebbe essere avvenuta nel 2020

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Tribunale di Verona in data 16/04/2024 ai nn. 826 iscritto a Como in data 13/05/2024 ai nn. 13593/1969  
importo ipoteca: 150000,00  
importo capitale: 559850,00  
Nota: catasto fabbricati - comune di Como sez. MOL. foglio 3, particella 4025 sub. 5 - 18.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP in data 14/07/2022 ai nn. 3355 trascritto a Como in data 16/08/2022 ai nn. 26331/18807

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 17/02/2025 ai nn. 219 trascritto a Como in data 14/03/2025 ai nn. 6937/5088 - Nota: catasto fabbricati - comune di Como sez. MOL. foglio 3, particella 4025 sub. 5 - 18

[REDACTED] creditore procedente nell'ambito della procedura 44 del 2025 riunita alla precedente.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo la planimetria di progetto depositata risulta parzialmente diversa dall'esistente per modifiche tavolati interni zona corridoio ingresso ( probabilmente variante in corso d'opera ) regolarizzabili mediante Accertamento di conformità Esecuzione nuova planimetria e relativa pratica di conformità per opere intrerne  
Pratica compreso spese: € 2.200,00  
Oneri totali: € 2.200,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo la planimetria catastale depositata risulta parzialmente diversa dall'esistente per modifiche tavolati interni zona corridoi ingresso regolarizzabili mediante Esecuzione nuovo DOCFA Esecuzione nuova planimetria catastale e relativo Docfa

Nuovo Docfa - compreso spese catastali: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Gestione 2024/2025	€ 3.154,38
Sostituzione CT	€ 3.468,06
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6622,44
Ulteriori avvertenze: Lo studio Amministrazione stabili CI.MA srl che amministra il condominio Traù riferisce che [REDACTED] non ha versato a saldo delle rate emesse per la gestione 2024/2025 per un'importo di € 3.154.38 oltre ad € 3.468.06 per opere straordinarie.	

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari:**

Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000 proprietario dal 10/11/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Miserocchi di Como in data 05/10/1989 ai nn. 70243/8445 registrato a Como in data 11/10/1989 ai nn. 2875 serie 1V trascritto a Como in data 11/10/1989 ai nn. 16307/12174 Compravendita portata dall'atto 05/10/89 n. 70243/8445 di rep. a rogito notaio Giorgio Miserocchi di Como ( trascritto a Como il 11/10/89 nn. 16307/12174 ) con cui [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] che ha accettato ed acquistato in Comune di Como, sezione censuaria di Monte Olimpino, nell'edificio condominiale in località Tavernola, Via Vertua Gentile n. 14, edificato sull'area già censita al C.T. con i mappali 1116/b - 1116/n - 1117/a di complessive are 7,50.  
a - appartamento al piano primo costituito da 3 locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato, il tutto censito al C.F., sez. cen. Monte Olimpino, fg 3, con particella 4025 sub. 5, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita lire 2360;  
b - autorimessa al piano interrato censita al C.F., sez. cens. di Mionte Olimpino , fg. 3 , con particella 4025 sub. 18 cat. C/6, classe 5, rendita lire 258; confini:  
- dell'appartamento: a nord ed est cortile comune, a sud appartamento sub. 6, ad ovest vano scala;  
- della cantina: a nord corridoio comune, ad est cantina sub. 9, a sud cortile comune, ed ovest cantina sub. 4;  
- dell'autorimessa: a nord cortile comune, ad est e sud autorimessa sub 17, ed avest autorimessa sub. 19.  
Con diritto alle proporzionali quote di proprietà in ragione di 52,40/1000 per l'appartamento ed il vano cantina, e 7,30/1000 per l'autorimessa sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.  
Presso pagato e quietanzato - beni liberi in atto.  
Si riporta il " patto speciale " presente nel quadro D della nota di trascrizione, patto non compreso nelle copia conforme all'originale dell'atto consultata c/o Agenzia del Territorio di Como. La società venditrice ( [REDACTED] ) dichiara, e l'acquirente ne prende atto, che in caso di innalzamento del livello del lago le cantine del fabbricato possono essere soggette ad allagamento, esonerandosi da qualsiasi responsabilità per eventuali danni a cose o impianti.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 2020/62** per lavori di Costruzione casa di civileabitazione intestata a [REDACTED]. Licenza Edilizia rilasciata in data 25/06/1962 l'igibilità è stata rilasciata in data 24/08/1963- n. prot. 8679/63 Il 10 agosto 1990 è stato conferito l'incarico per l'ottenimento del N.O.P. e C.P.I. del locale centrale termica condominio " Trau ". Non viene ritrovata altra documentazione riguardante l'esito della pratica V.V.F.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Tavernola Via Vertua Gentile, 14 ( Traù n. 20/A ).

Composto da Appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 82

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Sig ra [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 3 mappale 4025 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 82, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: €826,33, - registrata all'UTE con la scheda protocollo n. 10344 del 24/02/64

Coerenze: dell'appartamento: a nord e ad est cortile comune, a sud appartamento sub. 6, ad ovest vano scala;

della cantina: a nord corridoio comune, ad est cantina sub. 9, a sud cortile comune, ad ovest cantina sub. 4

Note: Appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. All'appartamento competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 52,40/1000 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

L'edificio è stato costruito negli anni '60.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 3.00.

Appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. All'appartamento competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 52,40/1000 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

Non è stato possibile visionare il vano cantina.

L'appartamento fa parte del complesso condominiale misto residenza/commerciale denominato Condominio Traù

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera di C.C. n. 32 del 13/06/2013 pubblicata sul BURL n. 51 del 18/12/2013 e successive varianti l'immobile è identificato nella zona CV1 - Costruito urbano da valorizzare

Norme tecniche ed indici: .....sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari.....sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.....( vedasi allegato )

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. lorda	82,00	1,00	82,00
	<b>Sup. lorda</b>	<b>82,00</b>		<b>82,00</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: latero/cemento, condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.  
Note: Non è stato possibile verificare la copertura  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
Note: Portoncino d'ingresso in legno blindato  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: scaglie di marmo ( palladiana ), condizioni: sufficienti.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina/bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: sufficienti.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da verificare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni a piastra con contacalorie, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: L'acqua calda è prodotta autonomamente tramite una caldaia murale posta in cucina.

#### Accessori:

#### Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Como (Como) frazione Tavernola Via Vertua Gentile n. 14 ( Traù n. 20/A ).

Composto da Singolo vano au uso box auto posto al piano seminterrato ( S-1 ) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 3 mappale 4025 subalterno 18, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 16 mq., composto da vani 15 mq., posto al piano S-1, - rendita: € 102,26, - registrata all'UTE con la scheda protocollo 10341 del 24/02/1964

Coerenze: dell'autorimessa: a nord cortile comune, ad est e a sud autorimessa sub. 17, ad ovest autorimessa sub 19

Note: Box auto singolo posto al piano seminterrato. All'autorimessa competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 7,30 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

L'edificio è stato costruito nel anni '60.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 2.50.

Box auto singolo posto al piano seminterrato. All'autorimessa competono le proporzionali quote di proprietà in ragione di 7,30 sulle parti comuni del fabbricato da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del c.c.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. lorda	16,00	1,00	16,00
	<b>Sup. lorda</b>	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base al presunto valore di mercato, la valutazione complessiva viene eseguita considerando l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche edilizie, la consistenza, la vetustà e le peculiarità del sito.

La stima viene effettuata considerando la superficie commerciale equivalente e le superfici vengono desunte dalla documentazione in possesso, opportunamente arrotondate.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Si fa riferimento alle indicazioni dei valori di mercato espresse nella pubblicazione on line " Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia " edizione 2022 - con i relativi coefficienti di valutazione e svalutazione secondo il caso specifico - e alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio - anno 2022 semestre 1° -.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	82	€90.200,00	€90.200,00
B	box singolo	16	€16.000,00	€16.000,00
			€98.200,00	€106.200,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento **€15.930,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€70,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€3.400,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€90.200,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€86.800,00**