



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
Prof.ssa Elena Mognoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Claudio Cavattoni

CF: CVTCLD52H06M172Q
con studio in COMO (CO) Via Ambrosoli 1
telefono: 031260231
email: claudio.cavattoni@tiscali.it
PEC: claudio.cavattoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

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

A appartamento a CANTU' Via Lario 11, della superficie commerciale di **169,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'appartamento si accede attraverso una scala comune collegata all'area di pertinenza comune con ingresso carroia e pedonale da Via Lario. L'edificio nel complesso è in discreto stato di manutenzione.

Tra le parti comuni è indicato un "locale sgombero" e un vano, indicato come centrale termica, allo stato attuale diviso in due parti. Nella centrale termica comune è installata una caldaia che serve il piano terra (mapp.10635 sub.9) e il primo piano (mapp. 10635 sub.12). Inoltre è installato un boiler elettrico per il lotto 1 (mapp. 10635 sub.13)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile a seconda degli ambienti. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 10635 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda del 20.03.1992 allegata a denuncia di aggiornamento planimetrico in data 12.02.2020 n. CO0011056, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Lario 11, piano: 1° e 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario. Mappale 16563 (ex 10638/B), sottotetto dell' u.i. mapp. 10635 sub 10 di terzi, affaccio su area comune per due lati, mappale 10228. Nella scheda sono rappresentate anche le parti comuni del piano terra con le seguenti coerenze: altra u.i., area comune, altra u.i., muro d'ambito a confine con proprietà di terzi e del primo piano con le seguenti coerenze: altra u.i. e area comune, area comune, altra u.i. su due lati.

L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato, distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 10635 di are 7.10, derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 10635/a di are 3.00, n. 10227/b di are 2.90 e n. 10228/b di are 1.20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.734,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.000,00

Data di conclusione della relazione:

09/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalla verifica delle condizioni dell'appartamento (lotto 1 mapp. 10635 sub.13) effettuata in data 24 ottobre 2024, sono state riscontrate le seguenti problematiche:

1) l'appartamento, pur essendo dotato di impianto termico con termosifoni, non è più collegato a nessuna caldaia. Quella che si trova nella centrale termica comune serve solamente il piano terra (mapp. 10635 sub.9) e il piano primo (mapp. 10635 sub. 12).

All'interno dell'appartamento è stata installata una stufa a pellets nel soggiorno per il riscaldamento e un boiler elettrico in centrale termica comune per l'acqua calda sanitaria.

2) l'impianto elettrico del vano scala comune non consente di illuminare il pianerottolo del piano secondo di accesso al lotto 1, non consente l'uso del citofono e di comandare elettricamente l'apertura del portoncino d'ingresso.

L'originario impianto condominiale è stato modificato come segue:

1- *"rifacimento ex novo della distribuzione ai due appartamenti al piano terra e primo, escludendo la possibilità di allacciare anche l'appartamento sito al piano secondo (lotto 1). Infatti la distribuzione è stata completamente rifatta abbandonando l'impianto esistente che era di tipo tradizionale a colonne montanti."*

Pertanto si ritiene più conveniente la realizzazione di *" un impianto con sistema multisplit in pompa di calore che, con terminali dislocati in ogni ambiente, consentirebbe la climatizzazione invernale, ancorché anche quella estiva, dell'appartamento al piano secondo. Per i bagni sarebbe possibile utilizzare radiatori elettrici di tipo termoarredo. La fattibilità di questo tipo di impianto è già stata valutata sommariamente in sede di sopralluogo e risulta compatibile con lo stato dei luoghi avendo a disposizione gli spazi e i luoghi per installare unità esterna (sul terrazzo o sulla copertura) e poter realizzare la distribuzione delle tubazioni di collegamento fra unità interna ed esterna con tubi di rame preisolati come si confà a questo tipo di impianti."*

L'originario contatore del gas metano, dal quale partivano tre linee separate al servizio delle tre unità immobiliari, ora serve esclusivamente il piano terra e il primo piano, talché all'appartamento del lotto 1 non arriva il gas e i fornelli sono alimentati da gas in bombola. La circostanza deporrebbe ulteriormente a favore di un impianto totalmente elettrico anche per la cucina.

Dalla verifica fatta con un elettricista è emerso quanto segue:

2- *" L'impianto elettrico del vano scala condominiale è stato modificato e la modifica ha escluso la possibilità all'appartamento del secondo piano (lotto 1) di usufruire della luce del vano scale, del citofono e dell'apertura elettrica del portoncino d'ingresso. In origine vi era un solo contatore che serviva i tre appartamenti e gli accessori"*.

Vista l'attuale condizione che contempla l'uso delle parti comuni da più proprietari è necessario, per ripristinare l'impianto, prevedere:

- *Un nuovo contatore allacciato alla rete elettrica dedicato alle parti comuni*

- *Realizzare nuove linee elettriche, a questo punto esterne, per ricollegare la luce delle scale, l'apertura elettrica del portoncino, il citofono e il cancello carraio."*

Dopo aver effettuato un nuovo sopralluogo in data 16 gennaio 2026, sono state riscontrate le seguenti nuove problematiche: - infiltrazioni al piano sottostante, di proprietà di terzi, provenienti da vari punti della pavimentazione del terrazzo di pertinenza del presente lotto per fessurazione della pavimentazione e rottura dell'impermeabilizzazione;- pluviale del tetto non più collegato alla canalizzazione dedicata, ma scaricante le acque piovane sulla pavimentazione del terrazzo;- infiltrazione al piano sottostante di proprietà di terzi proveniente dal bagno secondario adiacente al terrazzo. Con l'impresa edile intervenuta per la valutazione del necessario intervento, si è stabilito che la modalità più economica per l'eliminazione delle infiltrazioni dal terrazzo è quella di posare una nuova impermeabilizzazione sopra la pavimentazione esistente, in modo da non eseguire opere di rimozione con inutile aggravio dei costi, e posare una nuova pavimentazione a protezione dell'impermeabilizzazione. Collegare il pluviale del tetto ripristinando l'originaria canalizzazione. Il

totale delle opere di riparazione del terrazzo ammonta a Euro 34.099,00. Si fa presente che a norma del Codice Civile la spesa prevista per la riparazione del terrazzo è attribuibile per 1/3 al presente lotto e per 2/3 alla proprietà sottostante.

Con riferimento agli interventi elencati al presente capitolo, in perizia (vedi Ulteriori decurtazioni pag. 14 e 15) è stata portata una decurtazione al valore dell'immobile corrispondente all'intero costo presunto delle opere pari a Euro 66.265,44.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù ed i patti contenuti nell'atto di divisione, stipulata il 02/06/1992 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù ai nn. 106135/17622 di repertorio, registrata il 08/06/1992 a Cantù ai nn. 601, trascritta il 06/06/1992 a Como ai nn. 12477/8387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mappale 10635 subalterni 9-11-12-13.

Nell'atto venivano inseriti i seguenti "Patti speciali": - il vano scala con le relative rampe e pianerottoli che servono il primo piano, nonché la centrale termica e il ripostiglio al piano terreno sono comuni alle sole unità immobiliari sub. 9, 12, 13 - la sola rampa di scala che dal piano primo conduce all'alloggio del secondo piano è pertinenza dell'unità immobiliare sub. 13 - l'accesso al piano rialzato del magazzino sub. 10 si ha dal cortile e dalla scala e ballatoio esterni comuni attraverso il vano scala di pertinenza delle unità immobiliari sub. 9, 12, 13. Patti gravanti sugli eredi.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2020 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1535 di repertorio, iscritta il 09/06/2020 a Como ai nn. 11012/1925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 257.842,80.

L'ipoteca colpisce la proprietà appartenente alla presente procedura relativamente ai beni in Cantù censiti al Catasto Fabbricati con le particelle n. 10635 subb. 9, 11, 12, 13, 701, 704 e la proprietà appartenente a terzi relativamente ai beni in Cantù censiti al Catasto Fabbricati con le particelle n. 16563 subb. 1 e 2, e n. 10635 subb. 703 e 705 oggetto di altra procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2105 di repertorio, trascritta il 29/07/2020 a Como ai nn. 16386/11326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Millesimi condominiali:	quote di
Ulteriori avvertenze:	comproprietà art.
	1117 C.C.

Si segnala, in quanto ancora valide e attuali, le servitù ed i patti contenuti nell'atto di divisione del 2 giugno 1992 rep. 106135/17622 Notaio Manfredi Giuseppe di Cantù, così descritti:

- il vano scala con le relative rampe e pianerottoli che servono l'alloggio al primo piano, nonché la centrale termica e il ripostiglio al piano terreno sono comuni alle sole unità immobiliari sub. 9, 12, 13
- la sola rampa di scala che dal piano primo conduce all'alloggio del secondo piano è pertinenza dell'unità immobiliare sub. 13
- l'accesso al piano rialzato del magazzino sub. 10 si ha dal cortile e dalla scala e ballatoio esterni comuni attraverso il vano scala di pertinenza delle unità immobiliari sub. 9, 12, 13

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 13/04/2012 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù ai nn. 23646/16436 di repertorio, registrato il 17/04/2012 a Cantù ai nn. 1465/1T, trascritto il 12/08/2012 a Como ai nn. 20600/14486.

Successione testamentaria a [REDACTED] apertasi il 29.02.2012 con testamento olografo datato 20.01.2012 e pubblicato con atto in data 13.04.2012 n. 23646/16436 di rep. a rogito dott. Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, ivi registrato il 17.04.2012 al n. 1465 – denuncia di successione registrata a Cantù il 5.07.2013 al n. 463 Vol. 9990 e trascritta a Como in data 12.08.2013 ai nn. 20600/14486. Risulta trascritta accettazione espressa di eredità in data 20.04.2012 ai nn. 9702/6842.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1960 fino al 01/05/1979), con atto stipulato il 01/08/1960 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 10244 di repertorio, trascritto il 25/08/1960 a Como ai nn. 6009/5372

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/05/1979

fino al 02/06/1992), trascritto il 07/05/1980 a Como ai nn. 6622/5449.

Il titolo è riferito solamente a mappale 10635 subalterni 9-10-11-12-13.

Il subalterno 10 originerà i subalterni 701 e 702 con frazionamento UTE di Como in data 23.01.2001 e successivamente il subalterno 702 darà origine ad altri subalterni tra cui il sub.704 con divisione presentata in data 23.03.2004 prot. CO0064330

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 02/06/1992 fino al 29/02/2012), con atto stipulato il 02/06/1992 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù ai nn. 106135/17622 di repertorio, registrato il 08/06/1992 a Cantù ai nn. 601, trascritto il 06/06/1992 a Como ai nn. 12477/8387.

Il titolo è riferito solamente a mappale 10635 sub. 10.

Il subalterno 10 originerà i subalterni 701 e 702 con frazionamento UTE di Como in data 23.01.2001 e successivamente il subalterno 702 darà origine ad altri subalterni tra cui il sub.704 con divisione presentata in data 23.03.2004 prot. CO0064330

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 02/06/1992 fino al 30/05/1996), con atto stipulato il 02/06/1992 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù ai nn. 106135/17622 di repertorio, registrato il 08/06/1992 a Cantù ai nn. 601, trascritto il 06/06/1992 a Como ai nn. 12477/8387.

Il titolo è riferito solamente a mappale 10635 subalterni 9-11-12 e 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/1996 fino al 29/02/2012), trascritto il 11/12/1999 a Como ai nn. 25515/16930.

Il titolo è riferito solamente a mappale 10635 subalterni 9-11-12 e 13

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **6/61** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa d'abitazione e laboratorio artigianale.

Pratica, con le successive collegate n.236/61 e 148/64, presenti nei registri ma non reperite in archivio, alla riapertura della perizia sono state richieste nuovamente senza esito.

Variante N. **36/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica balconi e gronde, presentata il 14/02/1983 con il n. 2355 di protocollo, rilasciata il 15/03/1983.

Alla data della perizia non è stata reperita in archivio la pratica della prima concessione edilizia antecedente alla presente, si presume che viste le autorizzazioni successive l'abitabilità sia stata autorizzata con il primo impianto. In seguito alla riapertura della perizia è stata fatta ulteriore richiesta all'archivio che nuovamente non ha dato esito.

Concessione Edilizia N. **170/91** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica facciata, presentata il 18/07/1991 con il n. 10210 di protocollo, rilasciata il 30/01/1992, agibilità del 05/02/1992 con il n. 518 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere in parte non eseguite come da comunicazione in data 22.06.1994 prot. 9034.

Si segnala che gli elaborati sono spesso contraddittori per le numerose modifiche richieste e poi non eseguite alle quali non sono seguiti elaborati definitivi.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1073/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di opere realizzate in assenza o in difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, presentata il 01/04/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il condono non è stato ancora autorizzato per carenza di documentazione di cui ai solleciti inviati dal Comune di Cantù in data 28.03.1988 prot. 5876 e successivamente in data 10.06.1997 prot.5878 e in data 09.09.2016 prot. cc37475

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona art. 8.1.8 - Ambiti industriali, artigianali, commerciali e direzionali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la situazione delle pratiche edilizie è alquanto confusa e manca la documentazione della L.E. 6/1961 e successive collegate, presenti negli elenchi dell'archivio comunale. Il condono L.47/85 non è stato chiuso ed è stata rilasciata dal Comune di Cantù la C.E. 170/81 con oggetto "Modifica facciate" mai realizzata, vedi comunicazione prot. 9034 del 22.06.94, alle quali non sono seguiti elaborati definitivi, ma che riporta la situazione planimetrica comprendente la parte oggetto di condono. Attualmente le parti condonate non hanno i requisiti di abitabilità. Inoltre il bagno di servizio collegato al soggiorno è privo dell'antibagno previsto dal Regolamento d'Igiene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione completa delle pratiche edilizie con presentazione di elaborati coerenti con lo stato attuale, previa chiusura del condono L. 47/85. Realizzazione dell'antibagno per il bagno comunicante con il soggiorno.

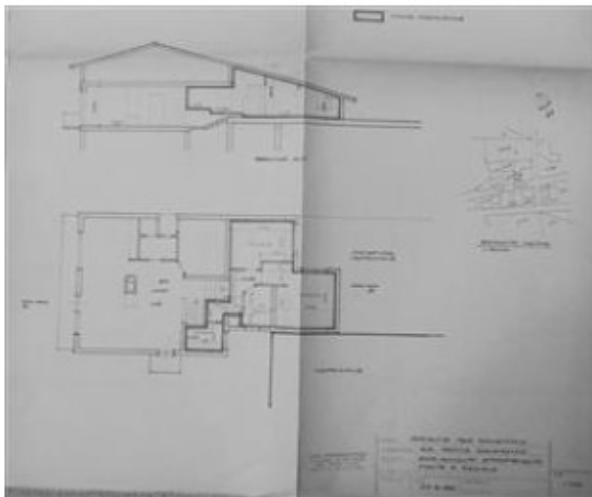
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- revisione completa e integrazione della documentazione edilizia e chiusura pratica condono L.47/85: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non stimabili..

L'ufficio tecnico del Comune di Cantù si riserva di valutare elaborati e costi di regolarizzazione una volta presentate le integrazioni al condono n.1073/86 e la documentazione tecnica aggiornata.



planimetria condono

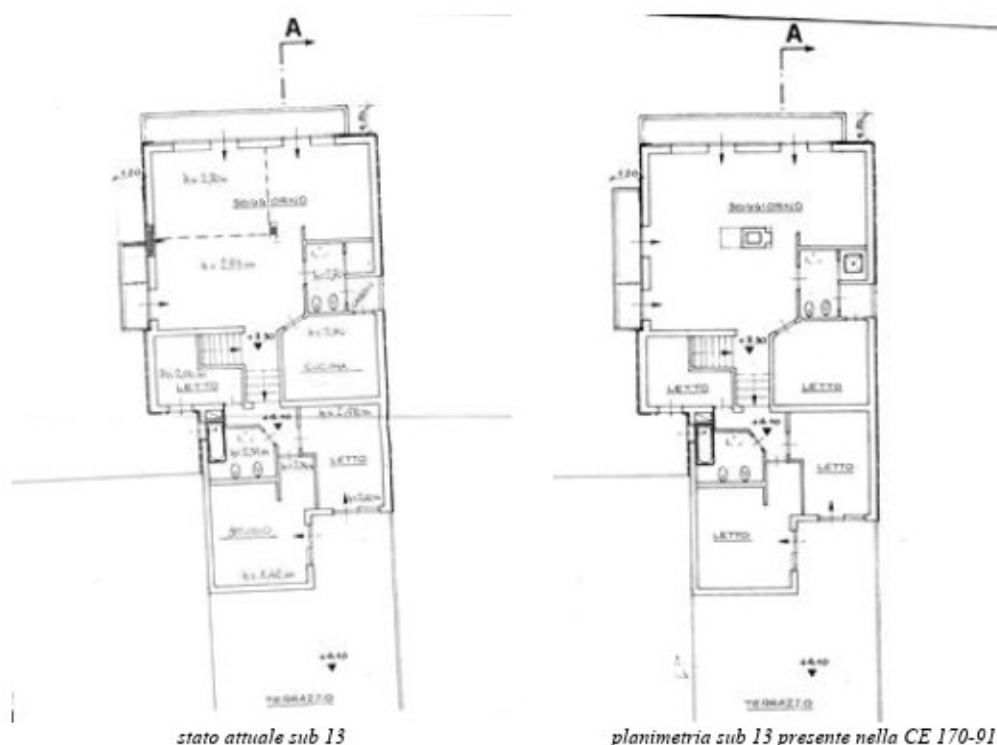


comunicazione opere non eseguite C.E. 170/91



Intestazione cartella Uff. Tecnico Comune con annotazione pratiche non presenti in archivio





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazioni d'uso collegate alla definizione della domanda di condono L. 47/85, in caso di diniego vanno aggiornate. Planimetricamente la scheda è sostanzialmente corretta salvo: - per l'appartamento: imprecisa rappresentazione del balcone della cucina; - per le parti comuni: mancata rappresentazione della divisione della centrale termica e del vano ricavato sotto il pianerottolo della scala esterna come rappresentati nelle Tav. 16 e 17 della C.E. n. 170/91.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per variazione scheda catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANTU' VIA LARIO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTU' Via Lario 11, della superficie commerciale di **169,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'appartamento si accede attraverso una scala comune collegata all'area di pertinenza comune con ingresso carraio e pedonale da Via Lario. L'edificio nel complesso è in discreto stato di manutenzione.

Tra le parti comuni è indicato un "locale sgombero" e un vano, indicato come centrale termica, allo stato attuale diviso in due parti. Nella centrale termica comune è installata una caldaia che serve il piano terra (mapp.10635 sub.9) e il primo piano (mapp. 10635 sub.12). Inoltre è installato un boiler elettrico per il lotto 1 (mapp. 10635 sub.13)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile a seconda degli ambienti. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 10635 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, scheda del 20.03.1992 allegata a denuncia di aggiornamento planimetrico in data 12.02.2020 n. CO0011056, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Lario 11, piano: 1° e 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario. Mappale 16563 (ex 10638/B), sottotetto dell' u.i. mapp. 10635 sub 10 di terzi, affaccio su area comune per due lati, mappale 10228. Nella scheda sono rappresentate anche le parti comuni del piano terra con le seguenti coerenze: altra u.i., area comune, altra u.i., muro d'ambito a confine con proprietà di terzi e del primo piano con le seguenti coerenze: altra u.i. e area comune, area comune, altra u.i. su due lati.

L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato, distinto sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 10635 di are 7.10, derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 10635/a di are 3.00, n. 10227/b di are 2.90 e n. 10228/b di are 1.20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.





terrazzo con accesso al sottotetto del sub. 10



sottotetto del sub. 10 utilizzabile dal terrazzo del sub. 13

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento accessibile da scala condominiale, da cui si accede ad una scala interna che dal primo piano porta al soggiorno dell'appartamento al secondo piano. L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno che immette direttamente alla cucina e a un bagno di servizio. Sia la cucina che il bagno ricevono luce e aria da un cavedio affacciato sul piano primo. Dal soggiorno si accede, con alcuni gradini, alla parte abitativa oggetto di condono edilizio, non ancora concluso, utilizzata come zona notte, e composta da un disimpegno che distribuisce a un bagno completo e a tre stanze, attualmente senza i requisiti di abitabilità sia per le dimensioni che per le altezze. Due di queste stanze comunicano direttamente con l'ampio terrazzo di proprietà del lotto 1.

Si fa notare che dal terrazzo si può accedere, tramite una porta in ferro, al sottotetto di proprietà di terzi (particella 10635 sub. 703), ma non accessibile direttamente dal piano di pertinenza sottostante. Attualmente il sottotetto è utilizzato come deposito dal lotto 1 e, senza una esplicita convenzione con i terzi, si dovrà liberare e bloccarne permanentemente l'accesso. Il proprietario della particella 10635 sub. 703 dovrà provvedere alla realizzazione di un proprio accesso autonomo.

Le finiture in parte risalgono all'epoca di costruzione e in parte rinnovate negli anni e consistono:

- pareti intonacate a civile con carta da parati in soggiorno
- soffitti intonacati a civile, con ribassamento in cartongesso in parte del soggiorno
- pavimenti in parquet in soggiorno, in ceramica nei bagni e nella cucina, in moquette in una delle stanze della parte oggetto di condono e in linoleum nelle altre due
- porte interne in legno con specchiatura in vetro nel bagno del soggiorno, in legno tamburato negli altri ambienti, tranne in quello individuato come ripostiglio nella scheda catastale dove la porta è in pvc a soffietto
- rivestimento in ceramica, a varie altezze, nei bagni e dietro la parete attrezzata della cucina

- l'impianto di riscaldamento/acs, un tempo centralizzato, attualmente non è collegato ad una caldaia pur mantenendo l'impianto di distribuzione con termosifoni in ghisa, e il riscaldamento è fornito da una stufa a pellets installata nel soggiorno. Per l'acs è stato installato un boiler elettrico nella centrale termica comune
 - in una delle stanze comunicanti con il terrazzo è stato installato uno split per l'aria condizionata
 - l'acqua è in comune
 - l'impianto elettrico è autonomo e scollegato dal vano scala comune
 - serramenti esterni in alluminio con vetro termico
 - tapparelle in alluminio con motorizzazione elettrica
- Tutti gli impianti sono privi di certificazione e vanno collaudati.



soggiorno



cucina



stanza 1 parte condono con aria condizionata



stanza 2 parte condono



cavedio

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
zona comprendente ingresso, soggiorno, cucina, bagno	96,00	x 100 %	= 96,00

zona con altezza ridotta oggetto di condono	60,00	x	70 %	=	42,00
balconi	14,00	x	33 %	=	4,62
terrazzo	82,00	x	33 %	=	27,06
Totale:	252,00				169,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **260.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 260.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima scelto è quello sintetico-comparativo. La stima è stata effettuata con successive approssimazioni a partire dai prezzi di mercato desunti dalle fonti di seguito elencate. Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedura sono state considerate le

seguenti caratteristiche: - Caratteristiche del contesto : ubicazione rispetto al centro città, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico; - Caratteristiche dello stato di fatto del fabbricato : destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni, visuale panoramica, piano fuori terra, pertinenze. Inoltre sono stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, ecc.

Per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile dell'immobile sono stati utilizzati i parametri previsti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le valutazioni conclusive si intendono espresse a corpo e non a misura, tenuto conto anche della media di un congruo numero di valori complessivi afferenti a compendi simili a quello da stimare e commercializzati nelle vicinanze.

Nella valutazione del compendio si intendono comprese pertinenze e parti di uso comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: Cantù e comuni limitrofi e associate F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio ,Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. , ed inoltre: siti internet di intermediazione immobiliare

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	169,68	0,00	260.000,00	260.000,00
				260.000,00 €	260.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
nuovo impianto di riscaldamento con pompa di calore	-19.224,64
ripristino impianto elettrico parti comuni	-2.976,80
opere edili di ripristino e tinteggiatura finale	-6.000,00
opere di riparazione terrazzo	-34.099,00
ripristino scarico pluviale	-671,00

Video ispezione, ricerca e riparazione tubazioni bagno	-3.294,00
	66.265,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.734,56**

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: **€. 26.660,18**

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: **€. 74,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.000,00**

data 09/02/2026

il tecnico incaricato
 Claudio Cavattoni