



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Dott. Giacomo Frigerio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF:TSTFNZ53C06C933J

con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20

telefono: 0315009800

fax: 0315009800

email: fiorenzo.testoni@alice.it

PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAVERNERIO Via Roma 29, della superficie commerciale di **167,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Si tratta di un antico edificio a cortina, già esistente al 1857, posto lungo il perimetro di più lotti contigui senza interruzioni o distacchi che racchiudono spazi formanti un cortile (case a corte); insiste su un terreno distinto al foglio 9 (logico) e foglio 9 (reale) di Catasto Terreni, in forza di variazione e bonifica identificativo catastale n. 14120 del 12/10/2015, con il mapp. 3 di superficie are 00.70 e qualità ente urbano. L'accesso avviene dalla Via Roma attraverso una stradina privata laterale chiusa all'inizio da un cancello carraio che immette direttamente nella corte sulla quale si affaccia l'ingresso dell'unità immobiliare pignorata. L'immobile, posto su due piani fuori terra con sovrastante piano sottotetto, è costituito da: taverna con camino, locale di sgombero, utilizzato però come camera con angolo lavandino e piano di lavoro adiacente, servizio con box doccia, vaso e lavabo al piano terra, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo, disimpegno e due balconi al piano primo, sottotetto agibile, ma non abitabile, ad uso ripostiglio con locale di sgombero al piano secondo; il collegamento tra il piano terra e primo avviene attraverso una scala interna ad L in cemento armato con rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre il piano primo e il sottotetto sono collegati da una scala ad angolo in ferro con gradini in legno.

Avvertenza: al piano terra il servizio presenta sia sulle pareti sopra il rivestimento sia sul soffitto diffuse macchie di umidità, la parete ad est del locale di sgombero, adibito a camera, in parte con sasso a vista e in parte intonacata, evidenzia altre macchie di umidità in corrispondenza del sasso dovute a probabili infiltrazioni d'acqua provenienti dalla scala esterna dell'edificio adiacente; il bagno al piano primo, seppure in misura minore, presenta lo stesso problema. Sulla parete ad est del soggiorno/pranzo e della camera sottostante è presente una rottura con vista delle tubazioni interne dovuta ad una perdita d'acqua che è stata poi eliminata; lo stipite della porta tra la taverna e la camera al piano terra risulta inclinato verso l'interno per il distacco dal muro sottostante. Le solette dei due balconi nella parte sottostante sono molto ammalorate, in particolare quella della balconata in corrispondenza del soggiorno/pranzo in cui sono visibili distacchi di materiale e assenza di copertura dei ferri sottostanti. Le scale sia al piano primo sia al piano sottotetto sono prive di ringhiera; risulta senza protezione anche il vano tra il disimpegno al piano primo e l'apertura della scala di collegamento con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 m (piano primo) e 2,80 m (piano terra). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana TAV, scheda prot. n. CO0030077 del 05/03/2015, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 190 mq (totale escluse aree scoperte 190 mq), rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 29, piano: T-1-2, intestato a ** DATO OSCURATO **, derivante da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni n. 9808 del 05/03/2015.
Coerenze: a nord Via Roma, ad est altra unità immobiliare, a sud corte comune, ad ovest altra unità immobiliare.

Il mappale 3 del foglio 9 deriva da variazione per modifica identificativo n. 6716 del

23/02/2006, a sua volta già mappale 3 del foglio 10 come da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n. 103704 del 21/03/2005, preceduta da costituzione n. 71 del 17/12/1991.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra + piano sottotetto, nessun piano interrato. Immobile costruito prima del 1967 (già esistente al 1857) e ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,02 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.318,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.770,30
Data di conclusione della relazione:	08/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2015 a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù ai nn. 288436/25391 di repertorio, iscritta il 27/02/2015 a Como ai nn. 4304/682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 84.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sull'originario fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tavernerio, sezione censuaria TAV, foglio 9, particella 3 e fabbricato rurale al Catasto Terreni del medesimo comune e sezione, foglio 9, particella 3, consistenza are 00.70.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 09/07/2025 a firma di Tribunale di Como al n. 3840 di repertorio, trascritto il 17/07/2025 a Como ai nn. 21667/15853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro conservativo civile, stipulato il 21/03/2023 a firma di Tribunale di Como al n. 1234 di repertorio, trascritto il 12/04/2023 a Como ai nn. 10710/7785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/01/2005), con atto stipulato il 18/01/2005 a firma di Tribunale di Como ai nn. 27/2005 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Como ai nn. 3070/1953.

Viene trasferita l'unità immobiliare sita nel Comune di Tavernerio e così censita al Catasto Fabbricati: sezione urbana TAV, foglio 10, particella 3, PT-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, rendita € 371,85, indirizzo Via Roma n. 29.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1992 fino al 18/01/2005), con atto stipulato il 02/06/1992 a firma di Notaio Rodolfo Casnati di Gravedona (CO) ai nn. 13272/2831 di repertorio, trascritto il 24/06/1992 a Como ai nn. 13834/9129.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche) N. **98/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (opere interne - impianti), presentata il 24/05/2005 con il n. 5019 di protocollo.

Denuncia di inizio di attività edilizia (art. 2, comma 60, L. 662/96) N. **115/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (opere interne - revisione o installazione impianti tecnologici e realizzazione volumi tecnici), presentata il 19/05/1998 con il n. 4342 di protocollo.

Autorizzazione edilizia (comma "B", art. 31, L. 457/78) N. **131/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento della copertura del fabbricato di proprietà), presentata il 15/06/1992 con il n. 4297 di protocollo, rilasciata il 27/08/1992 con il n. 4297 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al PGT vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 34 del 29/09/2015 (pubblicazione BURL n. 51 del 16/12/2015), l'immobile ricade in zona Ambito A1 - Centri storici e nuclei di antica formazione - IGM 1888 (art. 44 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

La perimetrazione degli ambiti A1 si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art. 25 del P.P.R. e dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. a comprendere anche gli edifici vincolati come beni individui, e così come perimetrati sulla Tav. n° 1 – Previsioni di Piano del Doc. n° 1.

L'edificazione risulta solo in parte di modesto valore storico ed architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

Gli ambiti A1 perimetrati comprendono anche gli insediamenti rurali e di servizio di interesse storico mentre all'interno del loro perimetro sono comprese anche ambiti F.

Gli ambiti A1 sono ambiti di recupero ai sensi dell'art. 42 delle presenti norme.

Gli spazi liberi dei cortili sono gravati di vincolo di servitù di uso pubblico nel significato e per gli scopi di cui all'art. 55.

E' consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli. Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'ambito.

Possono essere permessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto e secondo le modalità d'intervento di cui al successivo capoverso e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.

E' consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale così come individuato dall'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.

Gli interventi sono subordinati a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. o al permesso di costruire di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici; gli interventi sono subordinati a permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali; gli interventi sono subordinati a permesso di costruire disciplinato da convenzione per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto, da attuarsi secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo e di cui all'art.

30.1 delle N.T.A. del D.d.P.

Il progetto degli interventi, se riferiti alla singola unità immobiliare, sarà esteso oltre che ai locali principali anche ai locali accessori ed alle sue dipendenze anche non contigue all'abitazione purché

intestate alla medesima proprietà e sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato di fatto della tipologia edilizia di appartenenza, così come individuata dagli Allegati dell'art. 30.1 delle N.T.A. e così come previsto dal comma 3 N.d.R. dello stesso art. 30.1.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito. In particolare per l'edificio in oggetto e anche quelli confinanti di valore storico ed architettonico o ambientale restaurati in modo non coerente si richiedono interventi tipo A3 di adeguamento formale o strutturale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra il locale di sgombero adiacente alla taverna è utilizzato come camera, all'entrata della stessa, sul lato sinistro, è stato ricavato un muretto basso divisorio con la zona notte, sul lato est è stato installato un lavello con un piano di lavoro collegato, la porta in ferro che si affaccia sulla corte è al momento bloccata con un pannello di chiusura, al piano primo la balconata è chiusa da un cancelletto sul lato est, al piano sottotetto una porzione di spazio nell'angolo a nord-est è adibita a camera. Ovviamente sia la camera ricavata al piano terra sia quella ricavata al piano sottotetto non sono autorizzate, in quanto entrambi i locali sono destinati a sgombero e come tali devono essere utilizzati; il piano sottotetto è agibile, ma non abitabile visti i rapporti aeroilluminanti e le altezze non conformi: h. max 2,55 m (lato nord) - h. min 2,00 m - 1,50 m - 1,15 m - 0,75 m - 0,20 m (lato sud) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia). L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAVERNERIO VIA ROMA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVERNERIO Via Roma 29, della superficie commerciale di **167,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO).

Si tratta di un antico edificio a cortina, già esistente al 1857, posto lungo il perimetro di più lotti contigui senza interruzioni o distacchi che racchiudono spazi formanti un cortile (case a corte); insiste su un terreno distinto al foglio 9 (logico) e foglio 9 (reale) di Catasto Terreni, in forza di variazione e bonifica identificativo catastale n. 14120 del 12/10/2015, con il mapp. 3 di superficie are 00.70 e qualità ente urbano. L'accesso avviene dalla Via Roma attraverso una stradina privata laterale chiusa all'inizio da un cancello carraio che immette direttamente nella corte sulla quale si affaccia l'ingresso dell'unità immobiliare pignorata. L'immobile, posto su due piani fuori terra con sovrastante piano

sottotetto, è costituito da: taverna con camino, locale di sgombero, utilizzato però come camera con angolo lavandino e piano di lavoro adiacente, servizio con box doccia, vaso e lavabo al piano terra, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo, disimpegno e due balconi al piano primo, sottotetto agibile, ma non abitabile, ad uso ripostiglio con locale di sgombero al piano secondo; il collegamento tra il piano terra e primo avviene attraverso una scala interna ad L in cemento armato con rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre il piano primo e il sottotetto sono collegati da una scala ad angolo in ferro con gradini in legno.

Avvertenza: al piano terra il servizio presenta sia sulle pareti sopra il rivestimento sia sul soffitto diffuse macchie di umidità, la parete ad est del locale di sgombero, adibito a camera, in parte con sasso a vista e in parte intonacata, evidenzia altre macchie di umidità in corrispondenza del sasso dovute a probabili infiltrazioni d'acqua provenienti dalla scala esterna dell'edificio adiacente; il bagno al piano primo, seppure in misura minore, presenta lo stesso problema. Sulla parete ad est del soggiorno/pranzo e della camera sottostante è presente una rottura con vista delle tubazioni interne dovuta ad una perdita d'acqua che è stata poi eliminata; lo stipite della porta tra la taverna e la camera al piano terra risulta inclinato verso l'interno per il distacco dal muro sottostante. Le solette dei due balconi nella parte sottostante sono molto ammalorate, in particolare quella della balconata in corrispondenza del soggiorno/pranzo in cui sono visibili distacchi di materiale e assenza di copertura dei ferri sottostanti. Le scale sia al piano primo sia al piano sottotetto sono prive di ringhiera; risulta senza protezione anche il vano tra il disimpegno al piano primo e l'apertura della scala di collegamento con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 m (piano primo) e 2,80 m (piano terra). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana TAV, scheda prot. n. CO0030077 del 05/03/2015, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 190 mq (totale escluse aree scoperte 190 mq), rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 29, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni n. 9808 del 05/03/2015.

Coerenze: a nord Via Roma, ad est altra unità immobiliare, a sud corte comune, ad ovest altra unità immobiliare.

Il mappale 3 del foglio 9 deriva da variazione per modifica identificativo n. 6716 del 23/02/2006, a sua volta già mappale 3 del foglio 10 come da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n. 103704 del 21/03/2005, preceduta da costituzione n. 71 del 17/12/1991.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra + piano sottotetto, nessun piano interrato. Immobile costruito prima del 1967 (già esistente al 1857) e ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Lecco, Monza, Milano, Varese e Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Martino (XIII secolo), Chiesa di San Giovanni Battista (Solzago), Valle del Cosia, Passeggiata Voltiana, Ponte dei Bottini, Sentieri del Monte Boletto, della Valle Piattellina e della Valle di Ponzate.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 53,5 km (Milano Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11 km (imbocco A9 Grandate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km (stazione Como San Giovanni)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente con vetrocamera realizzati in legno. La camera a sud e il soggiorno pranzo al piano primo sono collegati ai rispettivi balconi attraverso due porte finestre in legno con doppia anta a battente e vetrocamera; il locale di sgombero, utilizzato tuttavia come camera, presenta sul lato sud un'apertura verso la corte, momentaneamente bloccata, dotata di porta in ferro con inserti in vetro singolo. Al piano sottotetto sul lato sud-est è presente in copertura una finestra tipo velux	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro. Al piano terra tra la taverna e la camera è installata una porta a battente in legno e nel servizio una porta pieghevole a libro anch'essa in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi in cotto (canali e pluviali in rame)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

di cemento. Al piano primo la parete confinante sul lato ovest e parte di quella sul lato nord, in corrispondenza del vano scala, si presentano internamente con sasso a vista, come pure una parte di quella al piano terra sul lato est in corrispondenza della camera e sul lato ovest nella zona intorno al camino

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia e ciottoli

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (cm 32 x 32) posate in diagonale. Il pavimento del disimpegno al piano primo è in piastrelle di ceramica (cm 11 x 11) posate in diagonale con cornice dello stesso tipo, quello del bagno in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20), quello dei due balconi in cemento grezzo, mentre quello del piano sottotetto è parte in linoleum e parte in cemento grezzo

nella media 

plafoni: realizzati in stabilitura

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Le finestre sul lato nord sono prive di persiane, ma tutte provviste di inferriate esterne

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

scarso 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20) - altezza cm 210

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina (solo parete attrezzata) realizzato in piastrelle di ceramica (cm 9 x 9) - altezza cm 150

nella media 

scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica. La scala che conduce al piano sottotetto ha una struttura in ferro con pedate in legno

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: conforme

nella media 

citofonico: audio conformità: conforme

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media 

fognatura: separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: conforme

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme. La caldaia murale, marca Vaillant, modello UMW 242 - BALKON (potenza termica utilizzata 24 kW), con produzione combinata (riscaldamento e acqua calda sanitaria), è ubicata in una nicchia ricavata all'estremità della balconata sul lato sud.

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

scarso 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

fondazioni: continue costruite in muratura in pietra

nella media 

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato. La scala che collega il piano primo al piano sottotetto è a rampa unica con struttura in ferro

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

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
soggiorno/pranzo, due camere, bagno e disimpegno al piano primo	89,00	x	100 %	=	89,00
taverna, camera e servizio al piano terra	89,00	x	60 %	=	53,40
sottotetto al piano secondo	89,00	x	25 %	=	22,25
balcone collegato alla camera sul lato sud	2,00	x	30 %	=	0,60
balconata collegata al soggiorno/pranzo sul lato sud	5,90	x	30 %	=	1,77
Totale:	274,90				167,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto di tipo residenziale, in uno stato di manutenzione discreto internamente, ma mediocre esternamente, tenendo conto che il prezzo del nuovo è di € /mq 1.800,00 (classe energetica

G), che l'immobile era già esistente al 1857, ed è stato ristrutturato solo internamente nel 2005, applicando i relativi coefficienti di differenziazione (vetustà, qualità, livello di piano e stato di conservazione) si ottiene il valore di €/mq 900,00. Per le pertinenze i coefficienti utilizzati sono: 30% per i due balconi al piano primo e 60% per i locali al piano terra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,02 x 900,00 = **150.318,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.318,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 150.318,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Infine le superfici vengono calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25 cm, al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50 cm; pertanto il valore di mercato è frutto di tale sintesi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Tavernerio, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2025; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2025; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio 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	167,02	0,00	150.318,00	150.318,00
				150.318,00 €	150.318,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.318,00**

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: **€. 22.547,70**

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: **€. 127.770,30**

data 08/02/2026

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni