



**TRIBUNALE ORDINARIO di COMO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare N. 148/2025 R.G.E.**

promossa da:

**MARTE SPV S.R.L. (avv. Ruspi Cristiano)**

contro:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'**

Ausiliario: **Emmemme**

Custode Giudiziario: **dott. Grisoni Michele**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà abitazione al P.2° in Colverde fraz. Gironico, via  
Milano n. 18/11, foglio 3, mappale n. 51 sub. 27

Tecnico incaricato: **Arch. Simona Morabito**

*Iscritto/ all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 1454*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Como*

*C.F. MRBSMN69A55C933E – P. Iva 02238520130*

*con studio in Como (CO) via Luigi Cadorna 13*

*Telefono: 333 3695916*

*e-mail: simona.morabito@gmail.com*

*PEC: simona.morabito@archiworldpec.it*

---

**Beni in Colverde fraz. Gironico (CO) – via Milano n. 18/11  
LOTTO UNICO (1000/1000 piena proprietà): abitazione al piano II**

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

A. Piena Proprietà per la **quota** di **1000/1000** di **abitazione** sita in comune di Colverde frazione Gironico (Como), in via Milano n. 18/11 al piano secondo (prima via Como n. 25).

L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e bagno.

L'altezza netta interna dei locali è poco più di 2,70 metri.

La **superficie commerciale** complessiva dell'appartamento è di circa **mq 72,00** (al lordo dei muri). All'unità immobiliare compete l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di sottotetto pari a **mq 12**, graficamente rappresentata nella planimetria allegata all'atto di provenienza (allegato "A") e contraddistinta con la lettera "F".

Identificazione dell'appartamento al Catasto Fabbricati: intestazione **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***; via Milano n. 18/11, piano 2, foglio 3, particella n. **51 sub. 27**, Categoria Catastale A/3, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale mq 75, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) mq 75, Rendita Catastale EURO 128,08.

Coerenze dell'appartamento: appartamento di terzi, vano scala comune, appartamento di terzi.

L'immobile è denunciato presso UTE con la scheda nr. 48/12 del 17.09.85 seguita da variazione – bonifica identificativo catastale – nr. 29580 del 04.07.2013 (variazione da foglio 1 a foglio 3) e variazione territoriale L.R. nr. 5 del 30.01.2014 protocollo nr.24 del 04.02.2014 (in atti dal 23.03.2017).

Il Lotto oggetto di stima si trova all'interno di un fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 9 (logico) fg. 3 (reale) con il mapp. n. 51 di mq 260 (ente urbano).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato a Gironico, un centro abitato della Lombardia con poco più di 2.200 abitanti, frazione del comune sparso di Colverde del quale costituisce un municipio (Colverde è formato dalla fusione di Drezzo, Parè e Gironico). Dista circa 10 km dal capoluogo di Como ed è raggiungibile da qui percorrendo la via Varesina in direzione dell'Ospedale Sant'Anna di San Fermo della Battaglia.

Fino al 3 febbraio 2014 costituiva un comune autonomo, suddiviso a sua volta nelle frazioni principali di Gironico al Piano, Gironico al Monte e Salvadonica, con l'aggiunta di quelle più piccole di Campo Amato e Cerè. Il territorio di Gironico, ricco di aree verdi, si compone di una pluralità di colli disposti attorno a una zona pianeggiante.

Dal punto di vista idrografico, la porzione meridionale del territorio è lambita dal torrente Lura. Il ruscello Riale è un altro corso d'acqua, affluente del Lura, che attraversa il territorio gironichese ma che, per ragioni sia igieniche sia viabilistiche, a partire dagli anni 1960 venne intubato e coperto in più tratti.

L'esistenza dell'abitato di Gironico è attestata sin dall'epoca longobarda; in età comunale - durante le dispute tra comaschi e milanesi - furono quest'ultimi ad ottenere il controllo sul territorio gironichese per una breve parentesi temporale, ma ritornarono sotto la giurisdizione dei lariani, tra il 1295 e il 1298. A seguito di un decreto napoleonico datato 1807, nel 1809 al comune di Gironico furono accorpate i comuni di Parè, Drezzo e Montano. L'unione fu sciolta nel 1816. L'Ottocento vide uno sviluppo nel campo dell'industria tessile da parte del paese, fino ad allora improntato su un'economia prettamente agricola. Legato al comparto delle tessiture che ancor oggi popolano il territorio era la bachicoltura, realizzata in appositi locali dette *bigatere*.

Il 4 febbraio 2014, i comuni di Drezzo, Parè e Gironico sono stati aggregati nel nuovo comune di Colverde, in seguito all'esito positivo del referendum consultivo tenutosi il 1° dicembre 2013.

Architetture religiose: Chiesa parrocchiale dei santi Nazaro e Celso, ricostruita a partire dal 1708, contiene una pala di Carlo Innocenzo Carloni e dipinti attribuiti alla sua scuola; Chiesa di San Grato, oggi proprietà privata della famiglia Taiana; Chiesa di Santa Caterina, risalente alla metà del Quattrocento.

Architetture civili: l'edificio civile di maggiore rilevanza è la Villa Raimondi, anticamente nota come Villa Rusca, la cui costruzione originale risale al XV secolo.

Comuni confinanti con Gironico: Parè, Montano Lucino, Olgiate Comasco, Lurate Caccivio, Villa Guardia.

Caratteristiche della zona: centrale, prevalentemente residenziale, con traffico locale e con insufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: a destinazione mista prevalentemente residenziale, di qualità normale.

Collegamenti pubblici: una fermata dei mezzi di pubblico trasporto (autobus di linea) (distanze indicative) è a circa 1 km dall'immobile.

Servizi del comune: (qualità sufficiente) asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia municipale, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, spazi verdi, supermercato, verde attrezzato.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla famiglia di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in forza del contratto di locazione stipulato in data 02/01/2024 e registrato a Como il 21/01/2024 al n. 582, serie 3T.

L'importo del canone è pari a € 4.800/anno e la durata della locazione è di anni quattro, rinnovabili automaticamente.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (repertori aggiornati al 29/12/2025):

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

● **ISCRIZIONE nn. 4648/975 del 08.02.2006 - MUTUO**

Atto del 03.02.2006 rep. 232779/17377 Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore di B.N.L. SPA/ROMA e a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo (durata 20 anni).  
Grava sui beni del presente lotto.

4.2.2. *Pignoramenti:*

● **TRASCRIZIONE nn. 20092/14765 del 04.07.2025 - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 21.05.2025 rep.14867 del Tribunale di Como a favore di MARTE SPV SRL/CONEGLIANO e a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
Grava sui beni del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale e quantificazione della regolarizzazione**

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* nelle pratiche edilizie visionate c/o l'Ufficio Tecnico comunale di competenza non risulta mai rappresentata l'unità immobiliare in esame, situata al piano secondo dell'edificio, ma è graficamente rappresentato l'appartamento ubicato nella medesima posizione al piano sottostante e il cui perimetro combacia con quello dell'immobile visto al momento del sopralluogo (cfr. capitolo 7 "Pratiche edilizie"). Per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare occorre istruire una pratica di "Accertamento di Conformità" (art. 36 D.P.R. 380/01) redatta da un tecnico abilitato il cui costo, ad oggi, può essere quantificato pari a circa € 1.032 di sanzione pecuniaria e € 100,00 per Diritti di Segreteria (oltre all'onorario del professionista incaricato che dovrà fornire anche le certificazioni degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica). Inoltre il "Certificato di Agibilità" può essere ottenuto mediante istruzione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), che prevede il pagamento di € 52,00 per Diritti di Segreteria.

4.3.2. *Conformità catastale*: lo stato di fatto degli immobili coincide in linea di massima con quanto rappresentato nella relativa scheda planimetrica catastale, ad eccezione di qualche tavolato divisorio: esiste un muro che divide la cucina dal corridoio e non è stato realizzato il tavolato che precede quello di accesso al servizio igienico. Inoltre non è rappresentata la porzione di sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Con il predetto "Accertamento di Conformità" dovrà quindi essere redatta una nuova scheda planimetrica catastale aggiornata che rappresenti il reale stato di fatto degli immobili (DocFa). Il fabbricato risulta inserito nella cartografia meccanografica (attuale mappa wegis) al foglio di mappa numero 3.

4.3.3. *Corrispondenza dati catastali/atto*: in banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge n. 122/2010.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il lotto oggetto di stima non appartiene a un Condominio.

All'unità immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni tali per legge o per destinazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

#### ● TRASCRIZIONE nn. 4647/2978 del 08.02.2006 – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 3.2.2006 rep.232778/17376 Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano con il quale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – coniugato in regime di separazione dei beni – vende a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – coniugati in regime di separazione dei beni - per quota intera di piena proprietà immobili siti in GIRONICO in Via Como nr.25 e precisamente:

.Appartamento al piano secondo censito al C.F. fg.1 (reale) con il mappale 51 sub. 27 - P2 - A/3 - vani 4

AVVERTENZA: Si precisa inoltre che dalla consultazione del titolo risultano delle pattuizioni nelle quali si legge:

“Alla vendita segue l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di sottotetto graficamente rappresentata nella planimetria dove risulta contraddistinta con la lettera F, che al presente atto si allega sotto la lettera 'A'”.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per € 80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

### 6.2 Precedenti proprietari

#### ● TRASCRIZIONE nn. 6922/4832 del 23.03.1992

Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* denuncia nr.1425 vol.1989 U.R. di Como del 09.11.89 devoluta per legge a favore dei figli \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per quota 1/2 di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà immobili siti GIRONICO in Via Como e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso l'UTE con scheda nr.48/12 del 17.09.85.

● **TRASCRIZIONE nn. 10633/6540 del 07.04.2008**

Atto in data 31.12.91 rep.45413/14415 Notaio Fernando Bellini di Como portante accettazione tacita di eredità a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e a carico di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** relativamente a tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

● **TRASCRIZIONE nn. 3442/2758 e 3443/2759 del 30.01.92**

Atto in data 31.12.91 rep.45413/14415 Notaio Fernando Bellini di Como con il quale

=In primo luogo=

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** addivengono a divisione immobiliare.

Vengono assegnati a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, immobili siti in GIRONICO alla via Como e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso l'UTE con scheda nr.48/12 del 17.09.85 e precensita al Catasto Fabbricati con la scheda n. 48/12 del 1985 - P2 - A/3 - cl.u - v.4

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto assegnato risulta essere, con altri beni, di £.1.595.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

=In secondo luogo=

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** addivengono a divisione immobiliare.

Vengono assegnati a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in GIRONICO in Via Como e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso l'UTE con scheda nr. 48/12 del 17.09.85 e precensita al Catasto Fabbricati con la scheda n. 48/12 del 1985 - P2 - A/3 - cl.U - v.4

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto assegnato risulta essere, con altri beni, di £. 926.250.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Concessione Edilizia n. 36/77 P.G. 1015** presentata il 30/05/1977 da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per *“Sostituzione serramenti esterni in legno con serramenti in alluminio bronzato e arretramento porta di entrata locale bar a Gironico, foglio 1A, mappale n. 51.”*, rilasciata il **06/06/1977** (si tratta dell'u.i. al P.T. dell'edificio).
- **Concessione Edilizia n. 60/77 P.G. 1735** presentata il 08/10/1977 da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per *“Formazione servizio igienico Bar a Gironico, foglio 1, mappale n. 52.”*, rilasciata il **19/12/1977**. La pratica riguarda il mappale adiacente all'unità immobiliare oggetto di procedura.
- **Concessione Edilizia n. 29/78 P.G. 1231** presentata il 24/06/1978 da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per *“Risanamento parziale di alcuni vani e interventi vari in fabbricato adibito a bar a Gironico, via Como 23, foglio 1, mappale n. 51.”*, rilasciata il **02/08/1978**. Lavori iniziati il 30/09/1978 e ultimati il 31/10/1978 (si tratta dell'unità immobiliare al P.T. dell'edificio).  
**Agibilità** dello stabile rilasciata il **13/12/1978**.

- **Concessione Edilizia n. 31/78 P.G. 1275** presentata il 01/07/1978 da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per “*Modifiche interne e creazione servizio igienico in abitazione popolare a Gironico, foglio 1, mappale n. 51, piano primo.*”, rilasciata il **02/12/1978**.
- **Idoneità igienico-sanitaria prot. n. 20782 P.G. 1275 del 10/03/2009** rilasciata da ASL (Azienda Sanitaria Locale della provincia di Como) nella quale si dichiara che “*L’appartamento - composto da ingresso di mq 6.22, cucina di mq 11, sala di mq 11.86, bagno di mq 5.44 e camera di mq 19.72 - si presenta in buone condizioni igienico-sanitarie ed è idonea ad ospitare n. 3 persone adulte.*”.

Descrizione **immobile residenziale** di cui al punto **A**.

**A.** Piena Proprietà per la **quota di 1000/1000 di abitazione** sita in comune di Colverde frazione Gironico (Como), in via Milano n. 18/11 al piano secondo (prima via Como n. 25).

L’abitazione è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e bagno.

L’altezza netta interna dei locali è poco più di 2,70 metri.

La **superficie commerciale** complessiva dell’appartamento è di circa **mq 72,00** (al lordo dei muri). All’unità immobiliare compete l’uso esclusivo e perpetuo della porzione di sottotetto pari a **mq 12**, graficamente rappresentata nella planimetria allegata all’atto di provenienza (allegato “A”) e contraddistinta con la lettera “F”.

Identificazione dell’appartamento al Catasto Fabbricati: intestazione \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; via Milano n. 18/11, piano 2, foglio 3, particella n. **51 sub. 27**, Categoria Catastale A/3, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale mq 75, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) mq 75, Rendita Catastale EURO 128,08.

Coerenze dell’appartamento: appartamento di terzi, vano scala comune, appartamento di terzi.

L’immobile è denunciato presso UTE con la scheda nr. 48/12 del 17.09.85 seguita da variazione – bonifica identificativo catastale – nr. 29580 del 04.07.2013 (variazione da foglio 1 a foglio 3) e variazione territoriale L.R. nr. 5 del 30.01.2014 protocollo nr.24 del 04.02.2014 (in atti dal 23.03.2017).

Il Lotto oggetto di stima si trova all’interno di un fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 9 (logico) fg. 3 (reale) con il mapp. 51 di mq 260 (ente urbano).

Il lotto oggetto di procedura esecutiva è costituito da un’unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano secondo di una vecchia corte di tre piani fuori terra, edificata verosimilmente nella prima metà del Novecento, oltre a un ripostiglio al piano sottotetto (non delimitato da pareti divisorie). Le condizioni del fabbricato sono mediocri: necessiterebbe di un intervento manutentivo generale.

L’immobile è ubicato nella zona centrale del comune; l’accesso, carroia e pedonale, si trova sulla via Milano n. 18/11 (prima via Como n. 25).

L'ingresso all'abitazione avviene dalla scala interna del fabbricato (l'ascensore non era funzionante al momento del sopralluogo). L'unità immobiliare ha affaccio sia verso il ballatoio che prospetta sulla corte interna (cucina), sia sulla strada (camere e bagno).

All'interno dell'immobile sono presenti alcuni fenomeni di umidità.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) di Gironico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 20/04/2009, l'immobile è identificato nell'ambito del tessuto urbano consolidato di impianto storico e, in particolare, nella zona “*NAF Nuclei di Antica Formazione*” (art. 16.1 del Piano delle Regole).

Il Lotto non è compreso in un'area soggetta a vincoli.

NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE:

I Nuclei di Antica Formazione comprendono le parti di territorio riconducibili ai nuclei urbani principali di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazioni:

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media dimensione (eccedenti mq 200) e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni:

Gli interventi urbanistico-edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo. A tale proposito, la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 e s.m.i., nonché dall'art. 3 D.P.R. 380/01, testo coordinato, ove prevalente.

Modalità di intervento:

Gli interventi si attuano sotto il profilo conservativo, evitando il più possibile comportamenti sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito. Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali deve avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti con quelli preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Per il consolidamento e l'irrigidimento dei solai in legno possono essere utilizzate le tecniche tendenti a far collaborare le travi in legno esistenti opportunamente chiodate, con una soprastante cappa cementizia irrigidita con rete metallica.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie.

L'eventuale demolizione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, forme tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e con i caratteri ambientali da salvaguardare.

#### CONSISTENZA IMMOBILI A.:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (piano 2°)	superficie commerciale	mq 72,00	1,00	mq 72,00
Sottotetto	superficie commerciale	<u>mq 12,00</u>	0,25	<u>mq 3,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>superficie commerciale</b>	<b><u>mq 84,00</u></b>		<b><u>mq 75,00</u></b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* muratura.

*Strutture verticali:* tipologia: muratura di mattoni pieni, senza isolamento.

*Solai:* tipologia: misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno senza coibentazione.

*Scale:* a rampe parallele.

##### Caratteristiche edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* facciate esterne in intonaco civile tinteggiato, condizioni: scarse.

*Manto di copertura:* materiale: tegole marsigliesi in laterizio; condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente (vetrocamera); materiale: legno con persiane in legno (tapparella in plastica in cucina).

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola a battente (porta scorrevole in cucina); materiale: legno tamburato. Porta d'ingresso in legno.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti. Controsoffitto in cartongesso con faretti incassati nell'ingresso.
<i>Scala:</i>	materiale: in pietra; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica in bagno (H = 2,00 metri) e cucina (H = 1,85 metri); condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: elementi in ceramica.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: ghiaia.
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio.
<i>Antenna:</i>	tipologia: rettilinea; condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Ascensore:</i>	condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Fognatura:</i>	collegata al collettore comunale.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, 220V, condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, tubazioni a vista in rame; apparecchi alimentati: caldaia; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

In seguito al sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi dei beni sulla base dei documenti acquisiti, ho proceduto alla stima delle proprietà immobiliari oggetto di esecuzione tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico.

In definitiva ho adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), eseguita in base al parametro tecnico del mq di superficie commerciale e assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato (€/mq) correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quelli oggetto di perizia.

Per **superficie commerciale** s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale (considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a 50 cm).

La superficie del sottotetto di pertinenza è stata moltiplicata per il coefficiente correttivo pari a 0.25.

Il valore dell'unità immobiliare è ottenuto moltiplicando la sua superficie commerciale per il prezzo al metro quadrato indicato nell'ultima pubblicazione del "*Borsino immobiliare città di Como e provincia*", in riferimento agli immobili residenziali ubicati nel comune di Colverde (Gironico).

Il valore commerciale ricavato è poi rettificato con i rispettivi coefficienti di differenziazione che variano le quotazioni di mercato in relazione alla vetustà, alla posizione e allo stato di fatto dell'unità immobiliare (verosimilmente classe energetica "G"), sulla base di quanto descritto.

Ulteriori aggiustamenti derivano dall'analisi del mercato immobiliare riguardante tipologie d'immobili simili nel contesto territoriale in esame.

## 8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Gironico.

### INDAGINI DI MERCATO COMPARATIVE:

- Bilocale nuova consegna mq 60 in Gironico, via Ragnone, piano primo senza ascensore, con balcone e box (classe energetica A): **€ 207.000,00**.
- Bilocale mq 98 in Parè, via Colleoni 2, primo piano senza ascensore, con balcone, cantina e box, riscaldamento autonomo (classe energetica G): **€ 202.990,00**.
- Casa indipendente mq 300 con otto locali da ristrutturare in Gironico, via Como, negozio al P.T., abitazione di 4 locali al piano primo e mansarda al piano sottotetto, oltre cantina e giardino, riscaldamento autonomo (classe energetica G): **€ 175.000,00**.
- Bilocale in Colverde, con terrazzo (classe energetica A3): **€ 203.000,00**.
- Trilocale ristrutturato mq 95 in Gironico, via Roma, piano primo con balcone, cantina e posto auto, termoautonomo (classe energetica F): **€ 139.000,00**.
- Quotazioni del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (zona B2, Gironico): da **€ 1.350** a **€ 1.550/mq** (*abitazioni*).

### 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.

### 8.3. Valutazione corpi:

ID Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto (1/1 piena proprietà)
A. Appartamento P.2° con sottotetto	mq 75 circa	€ 82.500,00	€ 82.500,00
<b>TOTALE</b>		<u>€ 82.500,00</u>	<u>€ 82.500,00</u>

### 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:

- € 12.375,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

n.q.

Svalutazione per immobile locato: 20%

- € 16.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'IMMOBILE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.625,00

23 gennaio 2026

Il perito  
Dott. Arch. Simona MORABITO







