



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 198/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ISEO SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


GIUDICE:  
dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:  
avv. Giampiera Radice

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

rev. 01/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Roberto Bianchi**

CF:BNCRRT61D10C933Q  
con studio in COMO (CO) Via Pasquale Paoli n.1  
telefono: 031262195  
email: studiotecnicocomo@gmail.com  
PEC: roberto.bianchi@geopec.it

AUSILIARIO VISURISTA:

Angelo Piazzoli snc  
COMO (CO) Via Parini n.1  
telefono: 031264655

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** in BINAGO, Via Roma n.10, della superficie commerciale di **63,00** mq. ca. per la quota di:

- 250/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 250/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 500/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Grazioso bilocale in condizioni buone, inserito in compendio condominiale con tipologia "a corte", di recente ristrutturazione, in zona centrale del comune di Binago.

L'unità, in stato di manutenzione e conservazione più che soddisfacente, ubicata a piano terra, è costituita da appartamento sviluppatosi in ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto, oltre a cantina a piano interrato. Sono presenti tracce di umidità di risalita nella parte bassa della muratura verso Via Roma (parzialmente "coperte" da contromuro).

Tutti i locali (fatta eccezione per il bagno) hanno pavimento in piastrelle di ceramica da cm.(33x33).

In cucina è presente rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.(20x20) sino a cm.160 di altezza.

In bagno pavimento e rivestimento (sino a cm. 200) sono in piastrelle di ceramica da cm.(20x20), il servizio è corredato da: lavabo a colonna, w.c. con cassetta di scarico immurata, bidet e doccia, tutti muniti di miscelatori.

Le pareti (ove non rivestite) e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in legno con doppi vetri, nella zona giorno sono prive di protezioni, nella camera e nel bagno sono munite di inferriate esterne e "scuri" interni.

L'unità ha impianto idrico, elettrico, di riscaldamento (autonomo con generatore di calore alimentato a gas) e audiocitofono.

Fra i documenti acquisiti sono state rinvenute le Dichiarazioni di Conformità relative all'impianto elettrico (rilasciata in data 12.01.2006 da "Punto Luce" di Simonetti Wimmer di Valmorea) e della linea gas (rilasciata in data 07.04.2006 da Strambini Impianti srl di Gironico).

Da stralcio APE emerge classe energetica "C".

La cantina ha porta di ingresso in alluminio, pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto al rustico e punto luce.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di Binago - foglio 4 - **particella 623 sub.707** - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro,
- superficie catastale totale mq.61
- indirizzo catastale: Via Roma n.10,
- derivante da planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'UTE di Como in data 28.04.2005 - pratica n.CO0172115 in variazione alle u.i. alle particelle nn.623 subalterni dal 12 al 20

Correlato alle particelle di Catasto Terreni n.623 - ente urbano - are 07.20 e n.3908 - are 0.21

- Coerenze in linea di contorno:
  - appartamento - unità immobiliare n.623/706, proprietà al mapp.2384, Via Roma, unità immobiliare n.623/708, ingresso/vano scale comune da cui si accede, cortile comune;
  - cantina - cantina annessa all'unità immobiliare n.623/708, corridoio comune, cantina annessa all'unità immobiliare al n.623/710 e muro perimetrale.

---

€. 77.900,00

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 63,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 84.200,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 71.000,00         |
| Data della valutazione:  | 18/03/2024           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ipocatastale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

### 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, concessa il 30/03/2004 a firma di notaio Carlo GIANI ai nn.57269/8324 di repertorio, iscritta il 15/04/2004 a Como ai nn. 13386/2348, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Con annotamento in data 05.04.2007 nn.11829/2284 l'ipoteca è stata frazionata in quote; l'immobile oggetto di procedura costituisce il lotto 1 con ipoteca iscritta per importo pari ad € 250.000,00.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

\* **Pignoramento**, emesso il 16/09/2023 a firma di Tribunale di Como al n.3611 di repertorio, trascritto il 10/10/2023 a Como ai nn. 29088/21425, a favore di ISEO SPV SRL, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Formalità pregiudizievole - atto giudiziario, emesso il 29/09/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn.8888/11 di repertorio, trascritto il 13/10/2014 a Como ai nn. 22233/15614, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 2/4, derivante da decreto di sequestro preventivo.

N.B. La formalità risulta annotata di dissequestro in data 05.12.2025 nn.36799/3110.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |           |
|---|-----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (esercizio 2026):     | €. 601,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:        | €. 0,00   |
| Millesimi condominiali:   | 107,847   |

Lo stabile, denominato Condominio "Binago Due" non possiede Regolamento di Condominio  
Ulteriori avvertenze:

Gli importi di cui sopra sono da intendersi indicativi e variabili con il trascorrere del tempo.

I millesimi in precedenza indicati pari a 107,847 sono stati dedotti dall'atto di provenienza e sono lievemente differenti a quelli attualmente utilizzati nel Condominio (113,76).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ipocatastale predisposta da Angelo Piazzoli snc (allegata).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2006), stipulato il 30/01/2006 a firma di notaio Carlo GIANI ai nn. 67892/10566 di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Como ai nn. 5768/3620.

Prezzo pagato per l'intera vendita € 130.000,00.

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

per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2006), stipulato il 30/01/2006 a firma di notaio Carlo GIANI ai nn. 67892/10566 di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Como ai nn. 5768/3620.  
Prezzo pagato per l'intera vendita € 130.000,00.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2003 fino al 29/01/2006), stipulato il 02/10/2003 a firma di notaio Carlo GIANI ai nn. 53936/7798 di repertorio, trascritto il 11/10/2003 a Como ai nn. 31170/17286.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato da cielo a terra al mapp.623.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Le informazioni assunte in loco e presso l'Ufficio Tecnico di Binago, in analogia a quanto dichiarato negli atti di provenienza, hanno messo in evidenza che l'edificazione originaria dell'immobile in questione è antecedente all'01.09.1967, successivamente sono state inoltrate le pratiche citate.

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato C ed allo strumento urbanistico comunale nella sua interezza.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 19/2003, intestato a Immobiliare [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciato il 13/11/2003.

Permesso di Costruire - variante in corso d'opera N. 03/2005, intestato a Immobiliare [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia, presentato il 02/11/2004 con il n.7733 di protocollo, rilasciato il 14/01/2005, agibilità del 05/05/2006.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.37/26.07.2019.

L'immobile ricade in zona N.A.F. Nuclei di Antica Formazione - T.U.C. Tessuto Urbano Consolidato.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:** L'immobile ricade in zona N.A.F. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

Norme tecniche di attuazione ed indici.

Art.16 -- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art.16.1 - N.A.F. -- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - PIANO DI RECUPERO VIGENTE

*Comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi 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. Destinazione*

*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 e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs.31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lette re e), f), e g).*

*Parimenti le funzioni compatibili di cui al precedente art. 7 delle presenti norme non sono consentite ove superino, in assenza di piano di recupero, il 50% della superficie lorda di pavimento verificata*

sull'intero immobile interessato.

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, ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.

Resta inteso, in ogni caso, che le parti interne degli edifici per le quali è comprovata l'inesistenza di elementi architettonici e stilistico-decorativi dotati di rilevanza storico-testimoniale sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

1- Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz' ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a)-alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:

a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;

a.2 incremento volumetrico max 10%, per ogni P.d.R., finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

b)-alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:

b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da comportare componenti residenziali inferiori al 50 % della S.L.P. ovvero da determinare in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;

b.2 ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

b.3 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F..

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n°. 179 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

#### *Prescrizioni speciali*

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte. Le dotazioni di

*parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme. I piani di recupero identificati ai sensi del punto 1, lettera a1), del presente articolo sono così disciplinati, con riferimento alle numerazioni evidenziate nell'elaborato R1.2 del P.d.R.:*

*\* Ambito 1 – Binago - Via S. Rocco ang. Via Mazzini*

*\* Ambito 2 – Binago - Via Roma–via Regazzoni–Vicolo Sant'Agata*

*\* Ambito 3 – Binago - Via Vigna Grande ang. Via Diaz*

*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.*

*Il consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:*

*\* sostituzioni con materiale della stessa natura o con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;*

*\* sostituzione opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);*

*\* sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo, ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi;*

*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.*

*Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di porticati liberi per il riparo delle autovetture in aderenza agli edifici, di norma con copertura in coppi a falda, quando ciò risulti tipologicamente compatibile con il carattere del comparto, l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70, purché siano commessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Si sono riscontrate alcune difformità, sia rispetto alla pratica edilizia sia rispetto alla situazione catastale, sostanzialmente riassumibili come segue:

1. altezze scarse (inferiori a cm.270);
2. mancato allineamento muri interni;
3. riduzione spessore muri fronte Sud/Ovest (locale soggiorno vs. scala) e fronte Nord/Est (soggiorno vs. proprietà di terzi);
4. tavolato divisorio soggiorno/camera spostato con incremento superficie cucina/soggiorno e decremento superficie camera;
5. modifica allineamento muro camera/disimpegno rispetto al pilastro;
6. muro bagno (vs. proprietà di terzi) rettilineo e con spessore omogeneo;
7. lieve modifica posizione finestre su Via Roma;
8. non esiste il pilastro fra le due porte-finestre nel soggiorno;
9. inspessimento parte bassa muro perimetrale vs. Via Roma;
10. modifica muratura ripostiglio vs. terzi.

Considerato lo Stato di Fatto non perfettamente corrispondente allo Stato Assentito potrebbe essere necessario predisposizione di CILA/SCIA in sanatoria, con versamento di sanzione con importo di € 516,00/1.000,00 oltre diritti di segreteria o, in alternativa, Certificazione di Stato Legittimo, oltre ad aggiornamento catastale Eventuali piccole discrepanze potranno anche essere considerate ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive) qualora contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter operativo sarà definibile solo in fase operativa; per tale motivo, oltre al presente importo forfetario, si è applicata un'ulteriore contrazione al prezzo unitario di stima.

Si ritiene utile porre accento alla problematica dell'altezza (di poco inferiore a cm.270) eventualmente da trattare con una riduzione dello spessore della pavimentazione (importo considerato nella valutazione).

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione particolari non corrispondenti a stato assentito/planimetria catastale (compresi oneri, sanzioni, diritti, tributi etc.) importo orientativo: €.4.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: (vedere paragrafo 8.1)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BINAGO VIA ROMA 10

**APPARTAMENTO**

#### DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in BINAGO, Via Roma n.10, della superficie commerciale di **63,00** mq. ca. per la quota di:

- 250/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 250/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 500/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Grazioso bilocale in condizioni buone, inserito in compendio condominiale con tipologia "a corte", di recente ristrutturazione, in zona centrale del comune di Binago.

L'unità, in stato di manutenzione e conservazione più che soddisfacente, ubicata a piano terra, è costituita da appartamento sviluppatosi in ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto, oltre a cantina a piano interrato. Sono presenti tracce di umidità di risalita nella parte bassa della muratura verso Via Roma (parzialmente "coperte" da contromuro).

Tutti i locali (fatta eccezione per il bagno) hanno pavimento in piastrelle di ceramica da cm.(33x33).

In cucina è presente rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.(20x20) sino a cm.160 di altezza.

In bagno pavimento e rivestimento (sino a cm. 200) sono in piastrelle di ceramica da cm.(20x20), il servizio è corredato da: lavabo a colonna, w.c. con cassetta di scarico immurata, bidet e doccia, tutti muniti di miscelatori.

Le pareti (ove non rivestite) e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in legno con doppi vetri, nella zona giorno sono prive di protezioni, nella camera e nel bagno sono munite di inferriate esterne e "scuri" interni.

L'unità ha impianto idrico, elettrico, di riscaldamento (autonomo con generatore di calore alimentato a gas) e audiocitofono.

Fra i documenti acquisiti sono state rinvenute le Dichiarazioni di Conformità relative all'impianto elettrico (rilasciata in data 12.01.2006 da "Punto Luce" di Simonetti Wimmer di Valmorea) e della linea gas (rilasciata in data 07.04.2006 da Strambini Impianti srl di Gironico).

Da stralcio APE emerge classe energetica "C".

La cantina ha porta di ingresso in alluminio, pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto al rustico e punto luce.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di Biango - foglio 4 - **particella 623 sub.707** - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro,
- superficie catastale totale mq.61
- indirizzo catastale: Via Roma n.10,
- derivante da planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'UTE di Como in data 28.04.2005 - pratica n.CO0172115 in variazione alle u.i. alle particelle nn.623 subalterni dal 12 al 20  
Correlato alle particelle di Catasto Terreni n.623 - ente urbano - are 07.20 e n.3908 - are 0.21
- Coerenze in linea di contorno:
  - appartamento - unità immobiliare n.623/706, proprietà al mapp.2384, Via Roma, unità immobiliare n.623/708, ingresso/vano scale comune da cui si accede, cortile comune;
  - cantina - cantina annessa all'unità immobiliare n.623/708, corridoio comune, cantina annessa all'unità immobiliare al n.623/710 e muro perimetrale



Vista da cortile condominiale



Zona giorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Varese e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

|                       |             |            |
|-----------------------|-------------|------------|
| asilo nido            | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| scuola elementare     | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| municipio             | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| polizia               | nella media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

|                                |                         |            |
|--------------------------------|-------------------------|------------|
| aeroporto distante 35 km. ca.  | il di sotto della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| autostrada distante 20 km. ca. | il di sotto della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| ferrovia distante 5 km. ca.    | il di sotto della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| autobus distante -1 km. ca.    | la media                | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |            |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| esposizione:                    | nella media             | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| luminosità:                     | il di sotto della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| panoramicità:                   | il di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | il di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| servizi:                        | il di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |                         |            |
|--|-------------------------|------------|
| <i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno con doppi vetri e inferriate di protezione (su Via Roma) | cento alla              | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno tamburato  | il di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto su  | il di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

struttura a falde

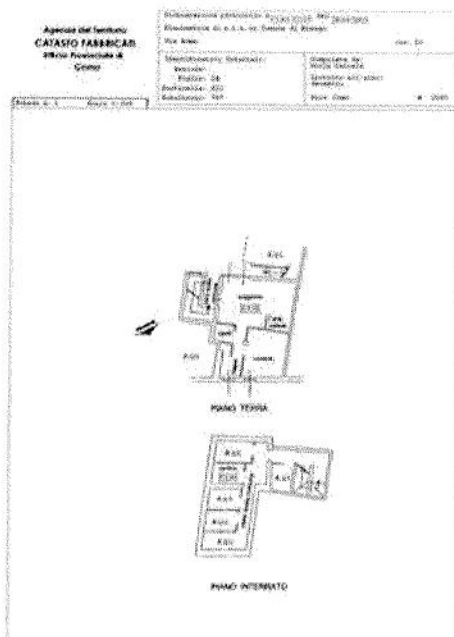
|   |                           |       |
|---|---------------------------|-------|
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco/mattoncini "faccia a vista". sono presenti tracce di umidità di risalita sulla muratura prospiciente la Via Roma | addebi. reale             | ★★★★★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in autobloccanti  | addebi. reale             | ★★★★★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica   | ad de sopra della scala   | ★★★★★ |
| <i>portone di ingresso:</i> ad anta (blindato)  | ad de sopra della scala   | ★★★★★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina (zona cottura) realizzato in piastrelle in ceramica  | ad de sopra dell'ingresso | ★★★★★ |
| Degli impianti:   |                           |       |
| <i>gas:</i> con alimentazione da rete comunale conformità: vedere citata dichiarazione (da verificare)  | ad de sopra della scala   | ★★★★★ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: vedere citata dichiarazione (da verificare)  | ad de sopra della scala   | ★★★★★ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale conformità: da verificare  | ad de sopra della scala   | ★★★★★ |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento   | 61,50        | x | 100 %  | = | 61,50        |
| cantina        | 6,00         | x | 25 %   | = | 1,50         |
| <b>Totale:</b> | <b>67,50</b> |   |        |   | <b>63,00</b> |



planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito aste

Descrizione: appartamento piano 1°, ristrutturato nel 1997

Indirizzo: Binago, Via Regazzoni

Superfici principali e secondarie: 90

Prezzo: 35.000,00 pari a 388,89 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 888,89 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 388,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito aste

Descrizione: villetta a schiera di recente costruzione

Indirizzo: Binago, Via Baietti

Superfici principali e secondarie: 178

Prezzo: 213.000,00 pari a 1.196,63 Euro/mq  
Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 196,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: annuncio (vendita avvenuta)  
Descrizione: appartamento, bilocale in contesto ristrutturato completamente  
Indirizzo: Binago, Via Roma  
Superfici principali e secondarie: 60  
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: annuncio di vendita  
Descrizione: appartamento, trilocale ristrutturato a nuovo nel 2013  
Indirizzo: Binago, Via Roma  
Superfici principali e secondarie: 94  
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.542,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: borsino FIMAA Como  
Descrizione: appartamento anno 1990 (classe E)  
Prezzo pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: borsino FIMAA Como  
Descrizione: appartamento nuovo (classe A/A1)  
Prezzo pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate  
Descrizione: abitazioni civili - valore minimo  
Indirizzo: zona centrale

Prezzo pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVOS

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili - valore massimo

Indirizzo: zona centrale

Prezzo pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONI:

La superficie lorda è stata determinata includendo lo spessore totale dei muri perimetrali e di un mezzo dello spessore delle murature contigue/confinanti con altri edifici o unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne. La superficie commerciale (area teorica) è invece data dalla somma delle superfici dei locali abitativi e quella dei vani accessori (rapportati con l'utilizzo di indici mercantili).

Indici mercantili applicati.

Abitazione=100%, Cantina=25%.

Superficie commerciale.

Abitazione mq.61,50 x 100% =

mq.61,50

Cantina mq. 6 x 25%=

mq. 1,50

Totale

mq.63,00

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di:

\* pubblicazioni annunci immobiliari che indicano, per immobili con tipologia di "appartamento", in buone/ottime condizioni, valori da €/mq.1.000,00 ad €/mq.1.500,00;

\* avvisi immobili all'asta, che forniscono valutazioni da €/mq.400,00 a €/mq.1.200,00

\* borsino FIMAA €/mq.1.100,00 (appartamenti anni '90, classe energetica "E"), €/mq.2.000,00 (nuovi)

\* OMI €/mq.1.100,00/1.350,00 (abitazioni civili in stato normale),

\* valore catastale attuale rivalutato pari a circa € 36.441,72,

\* valore di acquisto (anno 2006) € 130.000,00 (pari ad €/mq.2.060 ca.)

Da quanto sopra emerge:

\* un valore "a nuovo" pari ad €/mq.2.000,00 al quale applicare coefficiente di comparazione pari a 0,80 (per età/qualità/stato) che porta ad un valore ragguagliato di €/mq.1.600,00

\* un valore per gli immobili "usati" da €/mq.400,00 ad €/mq.1.500,00,

con un valore pari ad €/mq.1.400,00 attribuibile al bene in questione, considerati i fattori incrementativi quali: la recentissima ristrutturazione di tutto il compendio immobiliare, il buono stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la dotazione di impianti, dell'unità in questione, la buona posizione in zona centrale, ben servita e quelli decrementativi quali: l'assenza di box/posto auto, la collocazione a piano terra (con fenomeni di umidità di risalita).

Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 1.400,00 = **88.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari.

Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico, utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico di Binago ed inoltre: agenzie immobiliari di: Binago, Malnate, Varese e Como, listini del settore immobiliare, liberi professionisti, imprese e privati, oltre a documenti rappresentanti compravendite realmente avvenute e valori d'asta di immobili comparabili (ove reperibili e con opportuni ragguagli).

N.B.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile. Nell'importo unitario di stima sono state intrinsecamente considerate anche le irregolarità di cui al capitolo "8) Giudizio di conformità."

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 CC, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 63,00       | 0,00            | 88.200,00          | 88.200,00          |
|    |              |             |                 | <b>88.200,00 €</b> | <b>88.200,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.200,00**

**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: **€. 12.630,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 570,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.000,00**

data 01/03/2026

\* Rev. capitoli 4-5.

il tecnico incaricato  
Roberto Bianchi

