



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

AVV. CLAUDIO BOCCHIETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



VISURISTA: EMMEMME

TECNICO INCARICATO:

**Umberto Stradi**

CF:STRMRT67H04C933D

con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23

telefono: 031510715

fax: 031510715

email: [studiostradi@alice.it](mailto:studiostradi@alice.it)

PEC: [umberto.stradi@pec.eppi.it](mailto:umberto.stradi@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a COMO Via Francesco Anzani 24, della superficie commerciale di **89,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano quarto e due ripostigli, bagno e terrazzo al piano quinto. E' presente un'autorimessa al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, ha un'altezza interna di P.4 H: 2,70m - P.5 Hmax: 2,70m Hmin: 0,43m - 2,05m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4364 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANZANI 24, piano: 4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2019 Pratica n. CO0009147 in atti dal 04/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2306.1/2019)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO AL PIANO QUARTO CORRIDOIO COMUNE E VANO SCALA, ALTRA U.I. E AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE. AL PIANO QUINTO AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE E ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2018.

#### **A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4364 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, scheda n. 778/1995, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 246,56 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANZANI N.24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/09/1995 in atti dal 04/12/1996 INS.DATI A SEG RICH.DOCFA N. 106/96 (n. 778/1995)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON ALTRA U.I. SUB.7, CORSELLO COMUNE, ALTRA U.I. SUB. 5 E TERRAPIENO.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**89,36 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.154,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.930,90
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile ubicato nella zona residenziale del Comune di Como in via Francesco Anzani n.24

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Storia ipotecaria con statuenza 06/10/2025 sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

#### **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 27/06/2019 a firma di NOTAIO CABIZZA ALESSANDRO ai nn. 185611/16764 di repertorio, iscritta il 18/07/2019 a COMO ai nn. 20045/3305, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 416.000,00.

Importo capitale: 208.000,00.

Durata ipoteca: 29 ANNI E 11 MESI.

La formalità è riferita solamente a Appartamento (interno nr.43) e box censiti al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.4 mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 28/12/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 6276 di repertorio, trascritta il 05/02/2025 a COMO ai nn. 2848/2097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTIFICA DEL 28/12/2024 REP. 6276.

La formalità è riferita solamente a Appartamento (interno nr.43) e box censiti al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.4 mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.905,17</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 11.261,18</b>
Millesimi condominiali:	<b>appartamento</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>49,67 - box 10,01 - totale 59,68</b>
Di seguito stralcio del verbale assemblea del 28/04/25 trasmesso dall'amministratore: "Esame ed approvazione preventivi Scia Antincendio: eventuali delibere in merito. l'assemblea all'unanimità approva i lavori della Scia Antincendio e di confermare il mandato al professionista Valter Pusterla. L'assemblea delibera un fondo pari ad € 35.000,00 da versare contestualmente con le scadenze delle rate ordinarie. La scelta dei preventivi dell'impresa viene affidata al professionista e all'amministratore purché i condomini siano messi al corrente delle scelte. Si chiede all'amministratore e al professionista di quantificare esattamente i costi a carico del condominio e gli eventuali costi aggiuntivi che si sono resi necessari per la parte di competenza dell'Immobiliare Anzani Srl."	
Rate scadute inerenti il fondo di accantonamento della gestione straordinaria SCIA antincendio	€ 2.088,80
Rate scadute relative a gestione 2024	€ 1.767,00
Rate scadute gestioni precedenti al 2024	€ 5.500,21

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2019), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di NOTAIO ALESSANDRO CABIZZA ai nn. 185610/16763 di repertorio, trascritto il 18/07/2019 a COMO ai nn. 20044/13704.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (interno nr.43) composto da soggiorno, cucina e servizi al quarto piano; due ripostigli, lavanderia e terrazzo al quinto piano mansarda, collegati da scala interna; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.4 - Box (interno nr.7) al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31 .

AVVERTENZA: Si precisa in atto che compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni e dell'intero condominio. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €260.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.26605/5210 del 5.10.2011 è stata successivamente cancellata con COM.2562 del 17.7.2019.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2002 fino al 07/04/2011), con atto stipulato il 04/03/2002 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANFREDI ai nn. 131453/27589 di repertorio, trascritto il 19/03/2002 a COMO ai nn. 6779/4848.

Il titolo è riferito solamente a - Appartamento (interno nr.43) al quarto piano e piano mansarda; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.3 - Box (interno nr.7) al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31 .

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue: a) che è compresa quota 49,67/1000 di piena proprietà (per l'appartamento) e quota 10,01/1000 di piena proprietà (per il box) degli enti comuni condominiali tra i quali il mapp.4364/1 (vano scala e cortile) e mapp.4364/2 (corsello di manovra per l'accesso ai boxes). b) la porzione di area condominiale scoperta con portico adibita a parcheggio ed area di manovra, prospiciente la via Anzani ed individuata con punteggiatura e con il numero interno nr.32/a, è di uso esclusivo e perpetuo dei proprietari del mapp.4364/21 (interno nr.32) attualmente adibita a centro commerciale c) la porzione di ballatoio condominiale al secondo piano, prospiciente l'unità immobiliare individuata con il numero interno nr.36 e con tratteggio grigio è di uso esclusivo e perpetuo della unità immobiliare mapp.4364/26 d) nei locali costituenti le unità immobiliari al piano interrato indicate con i mapp.4364/11 (interno nr.1 e nr.2) e mapp.4364/5 (interno nr.8) sono collocate le fosse di pompaggio delle acque chiare e servizio dell'intero fabbricato. e) negli stessi locali innanzi indicati sono collocate anche le apparecchiature idrauliche (addolcitore ed altri) a servizio dell'intero fabbricato f) che i proprietari del mapp.4364/21 (interno nr.32) è stata accordata la facoltà di realizzare e mantenere nella porzione di area comune concessa in uso esclusivo e perpetuo indicata con il numero interno nr.32/a un montacarichi con relativi manufatti che conduce il piano interrato g) nei locali costituenti il mapp.4364/3 (interno nr.3) sono collocati i manufatti per il contenimento dei compressori a servizio delle unità immobiliari mapp.4364/21 (interno nr.32) e mapp.4364/11 (interno nr.1 e nr.2) h) i dieci posti auto scoperti prospicienti la via Calderini, indicati con i numeri dal 22 al 31, ambo compresi, sono di proprietà individuale. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €26.080,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2002 fino al 07/04/2011), con atto stipulato il 04/03/2002 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANFREDI ai nn. 131453/27589 di repertorio, trascritto il 19/03/2002 a COMO ai nn. 6780/4849.

Il titolo è riferito solamente a Box (interno nr.7) al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: PAG.4 - mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31.

AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue: a) che è compresa quota 49,67/1000 di piena proprietà (per l'appartamento) e quota 10,01/1000 di piena proprietà (per il box) degli enti comuni condominiali tra i quali il mapp.4364/1 (vano scala e cortile) e mapp.4364/2 (corsello di manovra per l'accesso ai boxes). b) la porzione di area condominiale scoperta con portico adibita a parcheggio ed area di manovra, prospiciente la via Anzani ed individuata con punteggiatura e con il numero interno nr.32/a, è di uso esclusivo e perpetuo dei proprietari del mapp.4364/21 (interno nr.32) attualmente adibita a centro commerciale c) la porzione di ballatoio condominiale al secondo piano, prospiciente l'unità immobiliare individuata con il numero interno nr.36 e con tratteggio grigio è di uso esclusivo e perpetuo della unità immobiliare mapp.4364/26 d) nei locali costituenti le unità immobiliari al piano interrato indicate con i mapp.4364/11 (interno nr.1 e nr.2) e mapp.4364/5 (interno nr.8) sono collocate le fosse di pompaggio delle acque chiare e servizio dell'intero fabbricato. e) negli stessi locali innanzi indicati sono collocate anche le apparecchiature idrauliche (addolcitore ed altri) a servizio dell'intero fabbricato f) che i proprietari del mapp.4364/21 (interno nr.32) è stata accordata la facoltà di

realizzare e mantenere nella porzione di area comune concessa in uso esclusivo e perpetuo indicata con il numero interno nr.32/a un montacarichi con relativi manufatti che conduce il piano interrato g) nei locali costituenti il mapp.4364/3 (interno nr.3) sono collocati i manufatti per il contenimento dei compressori a servizio delle unità immobiliari mapp.4364/21 (interno nr.32) e mapp.4364/11 (interno nr.1 e nr.2) h) i dieci posti auto scoperti prospicienti la via Calderini, indicati con i numeri dal 22 al 31, ambo compresi, sono di proprietà individuale. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €26.080,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di assegnazione (dal 28/12/2007 fino al 07/04/2011), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. cron.21879 R.G. 6626/2007 di repertorio, trascritto il 07/01/2008 a COMO ai nn. 597/449.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (interno nr.43) al quarto piano e piano mansarda; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.3 - Box (interno nr.7) al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31 .

Atto di assegnazione casa coniugale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2011 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 07/04/2011 a firma di NOTAIO NICOLA BEGALLI ai nn. 165308/28904 di repertorio, trascritto il 20/04/2011 a COMO ai nn. 10606/6707.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (interno nr.43) al quarto piano e piano mansarda; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/30 - P4,5 - A/2 - cl.2 - v.3 - Box (interno nr.7) al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.4364/6 - PS1 - C/6 - cl.6 - mq.31 .

AVVERTENZA: Si precisa in atto che compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni e dell'intero condominio. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €77.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **69931**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione guardaroba e parete per angolo cottura, presentata il 14/12/2018 con il n. 69931 di protocollo

Comunicazione opere manutenzione ordinaria N. **3543**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione pavimento terrazzo e relativa impermeabilizzazione, rifacimento rivestimenti locale bagno, presentata il 13/02/2002 con il n. 3543 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **26599**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori esterni pavimentazione piazzale ed interni al fabbricato al piano interrato, al piano terra coibentazione e tinteggiatura locali ad uso commerciale., presentata il 20/12/1999 con il n. 26599 di protocollo

Concessione Edilizia N. **19641/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio, presentata il 14/10/1991 con il n. 19641/91 di protocollo, rilasciata il 22/10/1992 con il n. 1454/92 di protocollo, agibilità del 20/10/1999 con il n. 3612/96 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **8108/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posa di sbarra su piantane per limitazione altezze automezzi, presentata il 17/02/2005 con il n. 8108 di

protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **11272/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria per realizzazione muro di confine ad altezza diversa dal progetto, presentata il 18/05/2000 con il n. 11272 di protocollo, rilasciata il 25/07/2000 con il n. 11272 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 54 DEL 03/09/2018, l'immobile ricade in zona CV1 - COSTRUITO URBANO DA VALORIZZARE (Art. 45). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 45 CV1 – Costruito urbano da valorizzare

45.1.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui al precedente art. 14.2. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; il volume relativo ad interventi di ricostruzione, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, può essere dislocato anche su aree contigue classificate SV8 di pertinenza.

Sono ammessi aumenti volumetrici non superiori al 20% un tantum del volume esistente, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, sino ad un massimo di 300 mc. Nel caso di edifici interamente occupati da attività economiche esistenti non si applica il limite dei 300 mc. L'aumento volumetrico potrà essere realizzato anche non in continuità con l'edificio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui sopra dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico.

45.2.

Vengono altresì identificati i seguenti sub-ambiti del costruito urbano da valorizzare di cui nel successivo elenco, per ognuno dei quali si prescrive il Rapporto di copertura (Rc) e l'Altezza massima delle costruzioni (Hmax) di cui ai precedenti cc. Rispettivamente 7.5 e 7.13.

i. sub ambito 1, riferibile agli abitati di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e Tavernola: Hmax 4 piani, Rc 50%;

ii. sub ambito 2, riferibile al costruito della convalle nei versanti ovest e sud: Hmax 7 piani, Rc 70%;

iii. sub ambito 3, riferibile al costruito della convalle nel versante est, bacino Como Sole, e agli abitati di Rebbio, Lazzago e Prestino: Hmax 4 piani – Rc.50%;

iv. sub ambito 4, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici della Spina Verde e dell'abitato di Breccia: Hmax 3 piani, Rc 40%;

v. sub ambito 5, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici di Brunate, in prossimità di Lora ed agli abitati di Albate e Trecallo: Hmax 3 piani, Rc 40%;

vi. sub ambito 6, riferibile all'abitato di Lora: Hmax 4 piani, Rc 40%;

vii. sub ambito 7, riferibile al costruito in prossimità dell'abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Considerata la necessità di presentare pratiche edilizie e catastali per la sanatoria delle opere non

conformi, considerato che le stesse comportano la corresponsione di somme per spese tecniche, sanzioni ed altro, il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di presentazione, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% pervenuta giudiziaria. Rimane inteso che la definizione delle sanzioni dovrà essere concordata con gli Uffici Tecnici Comunali e l' Agenzia delle Entrate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni del piano quinto. Al piano quarto si segnala un'incassettatura nel locale bagno. Diverso andamento della scala interna di collegamento tra i due piani. Al piano quinto si segnala che è stato realizzato un locale bagno al posto del locale lavanderia e una diversa posizione della finestra presente nel locale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA IN SANATORIA+DIRITTI E ONERI: €4.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni del piano quinto. Al piano quarto si segnala un'incassettatura nel locale bagno. Diverso andamento della scala interna di collegamento tra i due piani. Al piano quinto si segnala che è stato realizzato un locale bagno al posto del locale lavanderia e una diversa posizione della finestra presente nel locale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE+DIRITTI: €950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano presenti le dichiarazioni di conformità allegate

alla richiesta di agibilità, non sono presenti aggiornamenti a seguito delle modifiche interne realizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di ditte specializzate, verifica, eventuali opere di messa a norma e redazione delle dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN COMO VIA FRANCESCO ANZANI 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COMO Via Francesco Anzani 24, della superficie commerciale di **89,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano quarto e due ripostigli, bagno e terrazzo al piano quinto. E' presente un'autorimessa al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, ha un'altezza interna di P.4 H: 2,70m - P.5 Hmax: 2,70m Hmin: 0,43m - 2,05m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4364 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANZANI 24, piano: 4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2019 Pratica n. CO0009147 in atti dal 04/02/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2306.1/2019)  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO AL PIANO QUARTO CORRIDOIO COMUNE E VANO SCALA, ALTRA U.I. E AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE. AL PIANO QUINTO AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE E ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- polizia
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- asilo nido



scuola media superiore

nella media 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45,5 KM

nella media 

autostrada distante 9,10 KM

nella media 

autobus distante 260 M

nella media 

ferrovia distante 800 M

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:

Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano quarto e due ampi locali ad uso ripostiglio di fatto adibiti a camera, bagno e terrazzo al piano quinto. Pavimentazione in piastrelle di ceramica o similari, nei locali bagno e cucina rivestimenti in piastrelle di ceramica o similari. Al piano quarto finitura di pareti e soffitti interni al civile, al piano quinto finitura di pareti al civile e soffitti a botte in legno. Serramenti a battente in alluminio con doppio vetro. Protezione infissi esterni con tapparelle in pvc al piano quinto e griesser al piano quarto. Impianto elettrico e idraulico presenti ma senza certificazioni di conformità aggiornate. Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma anch'essa in assenza di dichiarazione di conformità aggiornata. L'edificio presenta una struttura in muratura, solai in laterocemento e copertura con struttura in legno. Autorimessa interrata con struttura e solette in calcestruzzo, pavimentazione in piastrelle di ceramica o similari e accesso tramite basculante in lamiera.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	50,45	x	100 %	=	50,45
RIPOSTIGLI PIANO QUINTO	47,10	x	75 %	=	35,33
TERRAZZO	11,94	x	30 %	=	3,58
<b>Totale:</b>	<b>109,49</b>				<b>89,36</b>

#### ACCESSORI:

##### box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4364 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, scheda n. 778/1995, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 246,56 Euro, indirizzo

catastale: VIA FRANCESCO ANZANI N.24, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/09/1995 in atti dal 04/12/1996 INS.DATI A SEG RICH.DOCFA N. 106/96 (n. 778/1995)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON ALTRA U.I. SUB.7, CORSELLO COMUNE, ALTRA U.I. SUB. 5 E TERRAPIENO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	35,00	x	40 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2025 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti con anno di costruzione/ristrutturazione al 2018 nuovi un valore unitario ragguagliato di €/mq 3.534,00. Considerato l'anno di manutenzione straordinaria datato 2018. Le quotazioni OMI indicano un valore unitario di €/mq. variabile tra € 1.900,00 e 2.600,00 riferito ad appartamenti in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione discreto degli immobili, le condizioni mediocri del fabbricato nel suo complesso, l'assenza delle conformità degli impianti e lo stato di manutenzione, per la valutazione si utilizza un valore medio pari ad €/mq. 2.650,00.

Il Borsino Immobiliare riporta per box singoli un valore compreso tra € 25.000,00 / 38.000,00, le quotazioni OMI un valore unitario compreso tra €/mq 1.200,00 e 1.800,00. Per la valutazione del box si utilizza di conseguenza la dovuta proporzione tra il valore ricercato ed il valore assunto per l'appartamento.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,36	x	2.650,00	=	<b>236.804,00</b>
Valore superficie accessori:	14,00	x	2.650,00	=	<b>37.100,00</b>
					<b>273.904,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 273.904,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 273.904,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati

sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COMO, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

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	89,36	14,00	273.904,00	273.904,00
				<b>273.904,00 €</b>	<b>273.904,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.154,00**

**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: **€. 40.223,10**

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: **€. 227.930,90**

data 24/11/2025

il tecnico incaricato  
Umberto Stradi

