



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dott.ssa Claudia BRAMBILLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Olga ROMAGNONI

CF:RMGLGO82S43D416R

con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-romagnoni.it

PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LIPOMO via A. Volta 61, della superficie commerciale di **131,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Ampio appartamento trilocale, su due livelli, in corte comune, nel centro storico, completamente ristrutturato negli anni 1986-1987 e mantenuto in buone condizioni.

Al piano terra, altezza interna 2,70 m: zona giorno di 19 mq, cucina di 17,8 mq, ripostiglio di 13,7 mq + bagno di 5,4 mq con h 2,30/2,50, luce zenitale; al piano primo, altezza interna 2,70 m: camera 1 di 11,7 mq (altezza 2,80 m-2,10 m), disimpegno di 4 mq, camera 2 di 10,2 mq con balcone di 2,0 mq, bagno di 5 mq. Sono presenti gradini tra un vano e l'altro, quale raccordo tra le quote.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 141 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Volta n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 5 del 04/02/1995.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappale 473, via Volta, cortile comune, porzione immobiliare sub. 4, salvo altri.

- I beni insistono su area distinta al Catasto Terreni fg. 9 (logico) fg. 4 (reale) con mapp. 87 di 760 mq f.p. (comprende anche mapp. 87/1 mapp. 87/3).

Nella vendita è compresa anche la quota di piena comproprietà della corte al piano terra comune a tutti i subalterni denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 5 del 04/02/1995 e distinta al Catasto Fabbricati fg. 4 (reale) con mapp. 87/1 – PT – bene comune non censibile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 131,60 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 168.870,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 143.500,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 02/09/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù di transito carraio, derivante da atto stipulato il 19/07/2007 a firma di Notaio Alberto Nessi di Como ai nn. 272607/21733 di repertorio, **trascritto il 30/07/2007 a Como ai nn. 28966/17650**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è a favore del mappale 2359 ed a carico del mappale 87.

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 27/07/2016 a firma di Notaio Camilla Pelizzatti di Erba ai nn. 40950/13685 di repertorio, **iscritta il 02/08/2016 a Como ai nn. 21064/3519**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 572.400,00 €. Importo capitale: 318.000,00 €. Durata ipoteca: 47 mesi e 23 giorni.
La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/07/2016 a firma di Notaio Camilla Pelizzatti di Erba ai nn. 40951/13686 di repertorio, **iscritta il 02/08/2016 a Como ai nn. 21065/3520**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.164.000,00 €. Importo capitale: 1.082.000,00 €. Durata ipoteca: 47 mesi e 23 giorni.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/11/2019 a firma di Notaio Camilla Pelizzatti di Erba ai nn. 44880/16368 di repertorio, **iscritta il 03/12/2019 a Como ai nn. 33745/5407**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280.000,00 €. Importo capitale: 140.000,00 €. Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

ipoteca giudiziale attiva, **iscritta il 01/09/2021 a Como ai nn. 25759/4175**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 rep. 846 emesso dal Tribunale di Como. Importo ipoteca: 419.940,49 € Importo capitale: 419.940,49 €.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritto il 15/01/2025 a Como ai nn. 714/520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/12/2024 rep. 6201 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como.
La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di Notaio Francesco Peronese in Como ai nn. 78203/18115 di repertorio, **trascritto il 13/02/1996 a Como ai nn. 2401/1804.**

OGGETTO: vengono assegnati all'Esecutato, per quota intera di nuda proprietà, e all'usufruttuario (deceduto poi in data 09/09/2014) per l'usufrutto generale vitalizio, immobili siti in LIPOMO in Via Volta n. 7 e, precisamente, quota intera di piena proprietà dell'appartamento al piano terra composto da locale, cucina, ripostiglio e servizi con annessi due locali e servizi al primo piano, il tutto denunciato presso UTE con la scheda n. 5 del 04/02/1995 e distinto al Catasto Fabbricati fg. 4 con mapp. 87/3 – PT – quota proporzionale di piena comproprietà della corte al piano terra comune a tutti i subalterni denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 5 del 04/02/1995 e distinta al Catasto Fabbricati fg. 4 con mapp. 87/1 – PT – bene comune non censibile. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza risulta libero da qualsiasi formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di complessiva 1/1 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione devoluta per testamento, registrata il 25/10/1980 a Como ai nn. 68/bis vol. 105, **trascritta il 01/02/1984 a Como ai nn. 2176/1662.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LIPOMO e precisamente fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni fg. 4 con mapp. 87/3 e mapp. 87/1. AVVERTENZA: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità di uno degli interessati, ma si conferma la possibilità di trascrizione autonoma in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto del 16/01/1953 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 9658 di repertorio, **trascritto il 30/01/1953 a Como ai nn. 517/499**, portante testamento olografo in data del 09/02/1951 pubblicato con verbale in data 09/01/1953 rep. 9630/2949 Notaio Achille Pedraglio di Como e accettazione di testamento olografo.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/11/1933 a firma di Notaio Francesco Damiano Cattaneo di Como ai nn. 8552/4640 di repertorio, **trascritto il 05/01/1934 a Como ai nn. 89/8.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni fg.4 con mapp. 87/3 f.r. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** atto **trascritto il 17/09/1980 a Como ai nn. 12505/10243** portante testamento olografo in data del 22/05/1978 e accettazione di testamento olografo.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 4/10 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/1968 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 33573/11332 di repertorio, **trascritto il 03/07/1968 a Como ai nn. 6726/5520.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni fg. 4 con mapp. 87/3 are 00.75 p.f.r. e mapp. 87/1 are 04.65 p.f.r. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà, con denuncia anche per 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto, in forza di denuncia di successione del 30/11/1967 nr. 97 vol. 94 U.R. di Como, **trascritto il 21/02/1968 a Como ai nn. 2079/1764.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni fg. 4 con mapp. 87/3 e mapp. 87/1.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di nuda proprietà e all'usufruttuario (deceduto poi in data 26/01/1966) per l'usufrutto generale vitalizio, in forza di denuncia di successione in data 20/03/1953 nr. 32 vol. 700 U.R. di Como, **trascritta il 25/03/1953 a Como ai nn. 1600/1494.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni fg. 4 con mapp. 87/3 e mapp. 87/1.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/05/1923 a firma di Notaio Francesco Damiano Cattaneo di Nesso ai nn. 4116/1682 di repertorio, **trascritto il 05/07/1923 a Como ai nn. 4028/3679.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni fg. 4 con mapp. 87/1 are 04.65 f.r. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 2394/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo di fabbricato di civile abitazione, presentata il 17/04/1986 con il n. 1902 di protocollo, rilasciata il 22/05/1986, chiusura pratica e agibilità non reperiti in atti.

Concessione edilizia n. 2460/86, in variante alla C.E. 2394/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo di casa d'abitazione - Realizzazione intercapedine a nord, realizzazione di portefinestre verso la corte, adeguamento quota finestra del vano scala, presentata il



26/11/1986 con il n. 5416 di protocollo, rilasciata il 22/12/1986, chiusura pratica e agibilità non reperiti in atti.

Concessione edilizia n. 2548/87, in variante alla C.E. 2394/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo di casa d'abitazione - Completa chiusura dell'intercapedine, con realizzazione di servizi e spazi accessori alla residenza, presentata il 21/03/1987 con il n. 1435 di protocollo, rilasciata il 06/04/1987, chiusura pratica e agibilità non reperiti in atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 09/07/2012, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 10/10/2012, l'immobile ricade in zona NS - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 - I nuclei di antica formazione (NS) comprendono le parti di tessuto urbano compatto di consolidata formazione, con carattere storico. Le corrispondenti unità edilizie risultano talora in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, i nuclei di antica formazione sono stati classificati rispetto al loro grado di intervenibilità nella Tavola 2 "Carta dell'intervenibilità sui nuclei di antica formazione".

Destinazioni d'uso:

Funzione principale R

Funzioni non ammesse I, A, C, AG, e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito.

Inoltre:

a) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori, deve essere prioritariamente garantita, qualora assente o carente, la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare; in caso di dimostrata impossibilità ad ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche all'esterno dell'area di pertinenza della costruzione trasformata, purché nel raggio di 300 mt. lineari dall'ambito di intervento;

L'intervenibilità edilizia è graduata come segue:

[...]

b) medio/bassa: in presenza di tale grado, è consentito il rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi non escludendo, per specifiche necessità documentate, interventi di ristrutturazione leggera;

[...]

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto, il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, con eliminazione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile.

Eventuali modifiche del grado di intervenibilità possono essere avanzate solo ed esclusivamente mediante gli strumenti di cui all'art. 6 delle presenti disposizioni attuative.

Indici edificatori:

La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico – ambientale – artistico.

I calcoli volumetrici degli edifici esistenti dovranno considerare il vuoto per pieno.

Altezze:

a) Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata non considerando le sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o la media delle altezze degli edifici preesistenti circostanti compresi nel medesimo ambito, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

Distanze:



Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli. Vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile.

Norme particolari

- a) Gli interventi edilizi devono necessariamente essere estesi agli eventuali spazi di pertinenza.
- b) Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel Pgt per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Decreto del Ministero della Sanità del 9.6.1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene.
- c) In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono essere quelli della tradizione locale. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica.
- d) Sugli immobili esistenti alla data di adozione del Pgt relativi ad attività produttive non compatibili con il centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione.

Medio - Alto grado di sensibilità paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - suddivisione dell'intercapedine in bagno e ripostiglio con formazione di tre oblò in copertura, anziché uno; altezza dell'intercapedine 2,30/2,50 m anziché 2,40; - superficie del balcone/ballatoio oltre il limite della proprietà (in parte nel sub. adiacente, di proprietà di terzi); tamponamento della finestra bassa del vano scala per mantenere la geometria di facciata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: - aggiornamento stato di fatto, traslazione del divisorio sul balcone.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - scheda catastale conforme al realizzato e non all'autorizzato; - lievi discrepanze (nel limite delle tolleranze esecutive) rispetto allo stato di fatto: sguinci finestre, posizione lucernari. Si segnala che l'intercapedine chiusa insiste sull'adiacente mappale 473, di cui il debitore è comproprietario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale a seguito di regolarizzazione edilizia, allineamento scheda mappa (mappale 87/2 + mappale 473).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento: €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: v. conformità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - impianti non in uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - verifiche e rilascio certificazioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche impiantistiche e certificazioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN LIPOMO VIA A. VOLTA 61

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPOMO via A. Volta 61, della superficie commerciale di **131,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Ampio appartamento trilocale, su due livelli, in corte comune, nel centro storico, completamente ristrutturato negli anni 1986-1987 e mantenuto in buone condizioni.

Al piano terra, altezza interna 2,70 m: zona giorno di 19 mq, cucina di 17,8 mq, ripostiglio di 13,7 mq + bagno di 5,4 mq con h 2,30/2,50, luce zenitale; al piano primo, altezza interna 2,70 m: camera 1 di 11,7 mq (altezza 2,80 m-2,10 m), disimpegno di 4 mq, camera 2 di 10,2 mq con balcone di 2,0 mq, bagno di 5 mq. Sono presenti gradini tra un vano e l'altro, quale raccordo tra le quote.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 141 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Volta n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 5 del 04/02/1995.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappale 473, via Volta, cortile comune, porzione immobiliare sub. 4, salvo altri.



- I beni insistono su area distinta al Catasto Terreni fg. 9 (logico) fg. 4 (reale) con mapp. 87 di 760 mq f.p. (comprende anche mapp. 87/1 mapp. 87/3).

Nella vendita è compresa anche la quota di piena comproprietà della corte al piano terra comune a tutti i subalterni denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione n. 5 del 04/02/1995 e distinta al Catasto Fabbricati fg. 4 (reale) con mapp. 87/1 – PT – bene comune non censibile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|--|
| municipio | eccellente | |
| negozi al dettaglio | eccellente | |
| farmacie | buono | |
| biblioteca | ottimo | |
| scuola per l'infanzia | ottimo | |
| scuola elementare | ottimo | |
| scuola media inferiore | ottimo | |
| centro sportivo | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------|--|
| autobus distante C143 - Como/Lipomo - 100 m | eccellente | |
| tangenziale distante SS 342 Briantea - Como/Bergamo - 300 m | eccellente | |
| ferrovia distante Camerlata - Milano/Chiasso (CH) - 4,5 km | nella media | |
| autostrada distante A9 - Milano/Chiasso (CH) - 8 km | ottimo | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------|--|
| esposizione: | buono | |
| panoramicità: | buono | |
| livello di piano: | buono | |
| stato di manutenzione: | buono | |
| luminosità: | buono | |
| qualità degli impianti: | buono | |
| qualità dei servizi: | buono | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STRUTTURE - Strutture verticali: in muratura portante e c.a., controllo visivo esterno, condizioni buone. - Travi: in c.a., controllo visivo esterno, condizioni buone. - Solai: in legno, controllo visivo esterno, condizioni buone. - Fondazioni: in c.a., non ispezionate, non evidenti cedimenti, condizioni buone. - Pareti esterne: laterizio, controllo visivo esterno, condizioni buone. - Copertura principale: in legno, controllo visivo esterno, condizioni buone. Copertura dei vani di servizio: laterocemento con guaina bituminosa, condizioni buone, oblo in vetroresina danneggiati e da sostituire, con infiltrazioni. - Manto di copertura: laterizio, controllo visivo esterno, non evidenti infiltrazioni, condizioni buone. - Pareti interne: laterizio, controllo visivo esterno, condizioni buone. - Balconi: in legno, controllo



visivo, condizioni buone. - Scala interna: in c.a., controllo visivo, condizioni buone.
ELEMENTI - Cancelli di accesso alla corte comune: in ferro, verniciato, disegno semplice, motorizzato, condizioni buone. - Pavimentazione corte comune: accesso in acciottolato, ghiaia nel cortile, condizioni buone. - Rivestimento esterno: intonaco al civile tinteggiato, condizioni buone. - Porta d'ingresso unità: porta finestra con antoni esterni, condizioni buone. - Infissi esterni: legno e vetro camera, condizioni buone. - Protezioni infissi esterni: antoni in legno, condizioni buone. - Infissi interni: in tamburato, condizioni buone. - Pavimentazione interna: in ceramica/parquet, condizioni buone. - Pavimentazione balconi: legno, condizioni buone. - Parapetto balcone: legno, condizioni buone. - Parapetto scala: ferro, verniciato, disegno semplice, condizioni buone. - Rivestimento scale interne: granito, condizioni buone. - Rivestimento cucina/angolo cottura: ceramica, condizioni buone. - Rivestimento bagno: ceramica, condizioni buone. - Finitura plafoni: intonaco al civile, tinteggiato, condizioni buone; assito di copertura a vista e travetti, condizioni buone.
IMPIANTI - Antenna: presente, condizioni buone. - Citofonico: presente, condizioni buone. - Elettrico: presente, condizioni buone. - Fognatura: presente, condizioni buone. - Gas: presente, fornitura per cucina e caldaia, condizioni buone. - Idrico: presente, condizioni buone. - Telefonico: presente, condizioni buone. - Termico: autonomo, radiatori a parete, condizioni buone.

CLASSE ENERGETICA:



[367,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1312900005916 registrata in data 01/06/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie commerciale 1 piano terra | 85,00 | x | 100 % | = | 85,00 |
| Superficie commerciale piano primo | 46,00 | x | 100 % | = | 46,00 |
| Balcone | 2,00 | x | 30 % | = | 0,60 |
| Totale: | 133,00 | | | | 131,60 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 2 indica per il Comune di Lipomo, zona centrale/Territorio Edificato, Abitazioni civili, in stato conservativo ottimo, il valore di mercato di 1'550 - 2'200 €/mq, in stato conservativo normale, il valore di mercato di 1'000-1'500 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia indica per il Comune di Lipomo, anno 2025, Appartamenti nuovi classe energetica A3 il valore di 2'700 €/mq a cui si applicano i seguenti coefficienti e riduzioni: classe energetica G - 800,00 €, vetustà *0.775, edilizia economica *0.90 = 1'325,00 €/mq

Considerati, come riportati nell'elaborato, la localizzazione, il contesto, i servizi, le potenzialità, la manutenzione generale oltre quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità, si



ritiene congruo un valore di 1'325 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,60 x 1.325,00 = **174.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.370,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Lipomo, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 131,60 | 0,00 | 174.370,00 | 174.370,00 |
| | | | | 174.370,00 € | 174.370,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.870,00**

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: **€. 25.330,50**

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: **€. 39,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.500,00**



data 02/09/2025

il tecnico incaricato
Ing. Olga ROMAGNONI

