



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Pisano Sonia

CUSTODE:

Rag. Adriano Bergamo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Per. Ind. Paolo Fasana

CF:FSNPLA73B01C933T

con studio in SAN FERMO DELLA BATTAGLIA (CO) Via Montelatici n°36

telefono: 031212624

email: info@studiofasana.eu

PEC: paolo.fasana@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COMO Via Francesco Anzani 52, della superficie commerciale di **96,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto della presente stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Como (CO), frazione Borghi, in via Francesco Anzani n. 52.

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, con edifici a tipologia condominiale e adeguata dotazione di servizi di quartiere.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte rientra nella tipologia edilizia ordinaria della zona, costituita da complessi condominiali a prevalente destinazione abitativa.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di tipologia trilocale, posto al piano primo del fabbricato, con pertinenze ed accessori annessi, come meglio descritti nei successivi elaborati peritali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 860 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Anzani, 52, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/11/2000 Pratica n. 89818 in atti dal 20/11/2000 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE- ABITAZIONE (n. 5692.1/2000)

Coerenze: Si riporta estratto presente in atto di donazione : Confini in contorno da nord in senso orario: prospetto su area condominiale, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale e prospetto su area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.755,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.141,75

Data di conclusione della relazione:

10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2025, con scadenza il 14/05/2029, registrato il 26/05/2025 a Como ai nn. 004041-serie 3T e cod.iden.TMX25T004041000DD (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.200,00.

Tuttavia in sede di sopralluogo, come da verbale di primo accesso, si presentava come occupante il [REDACTED] che dichiarava di occupare l'immobile [REDACTED]

Da ulteriori verifiche effettuate presso l'anagrafe del Comune di Como risultano residenti presso l'unità abitativa esclusivamente il [REDACTED] come evidenziato nello stato di famiglia allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2006 a firma di Notaio Dott. Ruta Francesco ai nn. rep. 276598/17525 di repertorio, registrata il 10/01/2007 ai nn. 813/158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava anche su immobili siti in COMO Sez.BORGHI in Via Anzani nr.52 e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.860/711 – P1 – A/2 - v.4,5

ipoteca **legale** attiva, emessa il 22/04/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 6707/2225 di repertorio, registrata il 23/04/2025 ai nn. 11565/2150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 152.356,88.

Importo capitale: 76.178,44.

Grava su immobili siti in COMO Sez.BORGHI e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.860/711 – A/2 – v.4,5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 26/03/2025 a firma di tribunale di Como ai nn. 1611 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 ai nn. 12371/9098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava anche su immobili siti in COMO Sez.BORGHI in Via Anzani nr.52 e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.860/711 – P1 – A/2 - v.4,5

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: **€. 2.400,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **10,924**

Ulteriori avvertenze:

riscaldamento centralizzato di cui prop. millesimi 11,559/837,2740 ripartizione acqua fredda ripartizione a paersona prop. portineria 10,924/889,5470

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 10/12/2015), con atto stipulato il 10/12/2015 a firma di Notaio Giovanni Ricci ai nn. rep.2973/1984 di repertorio, trascritto il 22/12/2015 ai nn. 30665/20063.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di €.99.000,00 e gravata da ISC.813/158 del 10.1.2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno (fino al 12/05/2003), con atto stipulato il 12/05/2003 a firma di Notaio Daniele Minussi ai nn. rep. 115633/12861 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 ai nn. 16077/8818.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, come da regolamento di condominio e unita tabella millesimale, allegato all'atto del 15.1.68 rep.33089/1100 Notaio Achille Pedraglio di Como (trascritto il 10.2.68 nn.1710/1434). OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2003 fino al 28/12/2006), con atto stipulato il 12/05/2003 a firma di Notaio Daniele Minussi ai nn. rep. 115633/12861 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 ai nn. 16077/8818.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, come da regolamento di condominio e unita tabella millesimale, allegato all'atto del 15.1.68 rep.33089/1100 Notaio Achille Pedraglio di Como (trascritto il 10.2.68 nn.1710/1434). OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2006 fino al 10/12/2015), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. rep. 276597/17524 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 ai nn. 812/512.

Compresa proporzionale quota di comproprietà di enti comuni condominiali. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.200.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO N. **1703**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento ad uso residenziale e commerciale immobile in via Anzani, presentata il 28/03/1986 con il n. 7147/1986 di protocollo, rilasciata il 30/05/1988

Art.26/85 N. **12076/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica distribuzione interna, presentata il 30/04/2001 con il n. 9907/2001 di protocollo

D.I.A. N. **43338/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edili di adeguamento igienico-sanitario in unità residenziale, presentata il 21/01/2005 con il n. 3478 di protocollo.

Comunicazione di Fine lavori con collaudo delle opere presentato il 20/07/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 03/09/2018, l'immobile ricade in zona CV1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
VEDASI ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna si rileva la presenza di tavolato divisorio fra soggiorno e cucina non presente nello stato assentito oltre alla presenza di lievi imprecisioni nelle diverse misure.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €.2.500,00

- sanzioni: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei tavolati divisorii, errata rappresentazione grafica nelle finestre. Si rileva la presenza di tavolato divisorio fra soggiorno e cucina non presente nello stato assentito oltre alla presenza di lievi imprecisioni nelle diverse misure. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di pratica edilizia di variazione di destinazione d'uso da commerciale a residenziale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00
- sanzione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NON VERIFICATA

BENI IN COMO VIA FRANCESCO ANZANI 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COMO Via Francesco Anzani 52, della superficie commerciale di **96,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto della presente stima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Como (CO), frazione Borghi, in via Francesco Anzani n. 52.

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, con edifici a tipologia condominiale e adeguata dotazione di servizi di quartiere.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte rientra nella tipologia edilizia ordinaria della zona, costituita da complessi condominiali a prevalente destinazione abitativa.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di tipologia trilocale, posto al piano primo del fabbricato, con pertinenze ed accessori annessi, come meglio descritti nei successivi elaborati peritali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 860 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Anzani, 52, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

VARIAZIONE del 20/11/2000 Pratica n. 89818 in atti dal 20/11/2000 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE- ABITAZIONE (n. 5692.1/2000)

Coerenze: Si riporta estratto presente in atto di donazione : Confini in contorno da nord in senso orario: prospetto su area condominiale, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale e prospetto su area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

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 Comune di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Como, via Francesco Anzani, frazione Borghi.

Il contesto in cui l'immobile è inserito è caratterizzato da edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale, realizzati prevalentemente negli anni '60-'70.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su un unico livello, posto al piano primo di un edificio condominiale edificato negli anni '60. L'unità presenta tipologia trilocale e sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a circa 96,00 mq.

L'accesso all'unità avviene tramite il vano scala condominiale, dal quale si accede direttamente alla zona giorno. Quest'ultima risulta composta da soggiorno con locale cucina separato. Dalla zona giorno si accede al disimpegno, che conduce al

servizio igienico ed alle due camere da letto. Dalla camera matrimoniale è inoltre possibile accedere al balcone di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione, in considerazione della vetustà dell'immobile e di una presumibile carenza di interventi manutentivi nel corso degli anni. Le finiture interne sono di tipo economico, risultano datate e presentano diffusi segni di deterioramento.

La pavimentazione interna è realizzata in laminato prefinito, mentre nel servizio igienico i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle in PVC; la porta di ingresso all'unità è di tipo blindato.

Il sistema di riscaldamento è costituito da ventilconvettori ad aria calda collegati ad impianto centralizzato condominiale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua alimentato a gas.

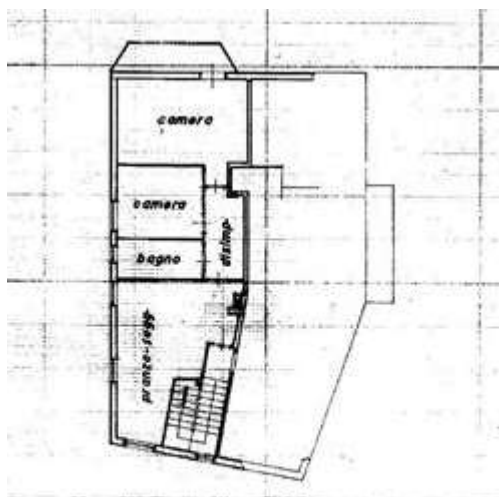
Non è stato possibile accertare la conformità né il corretto funzionamento degli impianti tecnologici, ivi compreso l'impianto elettrico. Da una mera analisi visiva, gli stessi appaiono in condizioni di precarietà, con presumibile necessità di interventi di adeguamento e messa a norma ai sensi della normativa vigente.

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
appartamento	93,85	x	100 %	=	93,85
balcone	6,76	x	40 %	=	2,70
Totale:	100,61				96,55



Piano Primo (h=3)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,55 x 2.100,00 = **202.755,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.755,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.755,00**

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 Comune di Como, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della provincia di Como

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,55	0,00	202.755,00	202.755,00
				202.755,00 €	202.755,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.755,00**

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: **€. 28.613,25**

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: **€. 162.141,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COMO Via Palestro 7 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare sita nel Comune di Como (CO), e più precisamente nella frazione Borghi, in via Palestro n. 7.

Il contesto urbanistico-edilizio in cui l'immobile è inserito è caratterizzato da una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici accessori nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un box auto di proprietà esclusiva, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Condominio di via Palestro – Autorimesse".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3431 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Si riporta estratto presente in atto di donazione: area condominiale, autorimesse di proprietà di terzi, area condominiale e autorimesse di proprietà di terzi. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.200,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2025, con scadenza il 14/05/2029, registrato il 26/05/2025 a Como ai nn. 004041-serie 3T e cod.iden.TMX25T004041000DD (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.200,00.

Si rileva che in fase di sopralluogo seppur incluso nel contratto di affitto del Sig. Bernal Perez Jose Jamilton (conduttore contratto di affitto) non risultava in possesso dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2006 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. rep. 276598/17525 di repertorio, registrata il 10/01/2007 ai nn. 813/158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Grava anche su immobili siti in COMO Sez.BORGHI in Via Palestro snc e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.3431/12 – PT – C/6 – mq.14

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 26/03/2025 a firma di Tribunale ordinario di Como ai nn. rep.1611 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 ai nn. 12371/9098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava anche su immobili siti in COMO Sez.BORGHI in Via Palestro snc e precisamente: .unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.3431/12 – PT – C/6 – mq.14

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:

€. 320,00

Millesimi condominiali:	24.616
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. -28,92
Ulteriori avvertenze:	
si rimanda alla documentazione allegata trasmessa dall'amministratore del condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 10/12/2015), con atto stipulato il 10/12/2015 a firma di Notaio Giovanni Ricci ai nn. rep.2973/1984 di repertorio, trascritto il 22/12/2015 ai nn. 30665/20063.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali . quota 24,616/1000 di piena proprietà strda di accesso al pano terra (comune a tutti i subalterni) censita al catasto fabbricati: fg.8 mapp 3431/703 BCNC quota 24,616/1000 di piena proprietà area verde al piano terra (comune a tutti i subalterni), censita al catasto fabbricati al foglio 8 mapp. 3431/703 BCNC proporzionale quota di piena comproprietà corsello autorimesse al piano terra (comune ai sub. dal 1 al sub. 18 entrambi compresi) censita al catasto fabbricati al fg.8 mapp 3431/702 BCNC

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 28/12/2006), con atto stipulato il 12/05/2003 a firma di Notaio Daniele Minussi ai nn. 115633/12861 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 ai nn. 16078/8819.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2006 fino al 10/12/2015), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio francesco Ruta ai nn. rep. 276597/17524 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 ai nn. 812/512.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **7511/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzioni di autorimesse, presentata il 14/04/1976 con il n. 6647/1976 di protocollo, rilasciata il 11/08/1976 con il n. 6647/1976 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si rileva la presenza di documenti di fine lavori e richiesta di agibilità .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 03/09/2018, l'immobile ricade in zona cv1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
VEDASI ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non verificata in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non verificata in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NON VERIFICATA

BENI IN COMO VIA PALESTRO 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COMO Via Palestro 7 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare sita nel Comune di Como (CO), e più precisamente nella frazione Borghi, in via Palestro n. 7.

Il contesto urbanistico-edilizio in cui l'immobile è inserito è caratterizzato da una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici accessori nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un box auto di proprietà esclusiva, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Condominio di via Palestro – Autorimesse".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3431 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 111,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

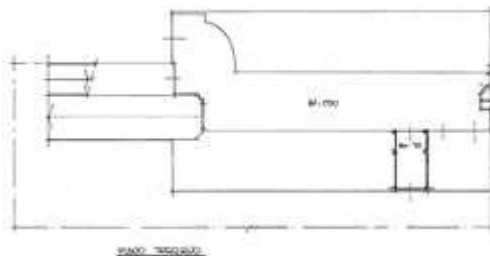
Coerenze: Si riporta estratto presente in atto di donazione: area condominiale, autorimesse di proprietà di terzi, area condominiale e autorimesse di proprietà di terzi. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 Comune di Como). Il traffico nella zona è locale, i

Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.000,00****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 Comune di Como, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della provincia di Como

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 4.800,00**

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:

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:	€. 27.200,00

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Per. Ind. Paolo Fasana