



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 156/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS-2018-2 SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Avv. Alessandro MANDELLI

**LOTTO 1**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Roberto Bianchi**

CF:BNCRRT61D10C933Q

con studio in COMO (CO) Via Pasquale Paoli n.1

telefono: 031262195

email: [studiotecnicocomo@gmail.com](mailto:studiotecnicocomo@gmail.com)

PEC: [roberto.bianchi@geopec.it](mailto:roberto.bianchi@geopec.it)

VISURISTA

Maria Elia-Emmemme srl

con studio in COMO (CO) V.le Varese n.71A-031279284

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2025

## LOTTO 1

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

**A** **Appartamento** in NOVEDRATE, Via Meda n.4, della superficie commerciale di **131,65** mq. ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*) **DATO OSCURATO (\*\*\*)**

Il bene oggetto di perizia è rappresentato da appartamento a piano terra/seminterrato, nell'ambito di edificio (costruito nella metà degli anni '70), formato da due unità immobiliari.

L'abitazione si sviluppa in: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e tre ripostigli; nel complesso la medesima è in condizioni non sufficienti. Nella cucina, a ridosso del disimpegno è presente una scala a chiocciola che permette collegamento interno con il piano soprastante; tale manufatto andrà demolito e dovrà essere chiuso il foro di "sbarco" nella soletta, in modo tale da rendere indipendenti i due appartamenti, evitando spreco di spazio.

Sempre al medesimo livello, con ingresso direttamente dall'esterno, è presente un locale Centrale Termica, catastalmente rappresentato in comune fra le due unità ai subalterni 1 e 2 (che dovrà essere oggetto di corretta rappresentazione nell'elaborato planimetrico).

N.B. I beni comuni non censibili di cui alle particelle 624/702: giardino che circonda il fabbricato e dal quale si accede (in comproprietà per la quota di 1/2) e 624/701: corsello di ingresso che immette sulla Via Meda (in comproprietà per la quota di 1/4) non sono stati esplicitamente indicati nell'atto di pignoramento.

Catastalmente la part.624/701 è definita Bene Comune Non Censibile al sub.1 (di cui al presente lotto) ed ai sub.2-704; la part.624/702 è definita Bene Comune Non Censibile al sub.1 (di cui al presente lotto) ed al sub.2.

Si rinvia al GE ogni valutazione in merito all'eventuale inclusione o meno nel pignoramento dei BCNC ai sensi dell'art.2912 CC, evidenziando che, in caso mancata coinvolgimento delle citate particelle 624/701 e 702, non sarà possibile procedere alla messa all'asta del bene in quanto il lotto sarebbe da considerare intercluso, ovvero estendere il pignoramento ai BCNC.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati) Comune di Novedrate - foglio 6 - **particella 624 sub.1** - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - rendita 419,62 Euro - indirizzo catastale: Via Meda n.4, piano: T - superficie mq.183  
Coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: area a giardino alla part.624/702, centrale termica comune, area a giardino alla part.624/702.  
**BCNC NON PIGNORATI**\*part.624/702-PT, coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: part.447, V. Meda, part.624/701 e part.624/704; \*part.624/701-PT, coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: part.624/702, V. Meda, part.1099-1098 e part.624/704.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali ca.:	<b>131,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 134.315,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/01/2026</b>

### **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 Maria Elia-Emmemme srl (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, stipulata il 14/02/2006 a firma di notaio MARIA GRAZIA PRESTIPINO GIARRITTA ai nn.55453/12368 di repertorio, iscritta il 15/03/2006 a Como ai nn.9106/1946, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA/CANTU', contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a unità alla part.624/1.

Non sono specificamente indicati i beni comuni alle part.624/701 (quota di 1/4) e 624/702 (quota di 1/2).

\* Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 03/12/2012 a firma di Tribunale di Enna ai nn.397/12 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Como ai nn.30727/4671, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOC. COOP. PER AZIONI/CALTANISSETTA, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €116.803,19.

Importo capitale: € 89.359,19.

La formalità è riferita a unità alla part.624/1 e beni comuni alle part.624/701-624/702 (per

questi ultimi è erroneamente indicata la quota intera di piena proprietà)

\* Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 04/03/2013 a firma di Tribunale di Enna ai nn.126/13 di repertorio, iscritta il 22/03/2013 a Como ai nn.7299/1005, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOC. COOP. PER AZIONI/CALTANISSETTA, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 108.000,00.

Importo capitale: € 78.470,29.

La formalità è riferita a unità alla part.624/1 e beni comuni alle part.624/701-624/702 (per questi ultimi è erroneamente indicata la quota intera di piena proprietà)

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

\* Pignoramento, emesso il 24/06/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn.3504 di repertorio, trascritto il 23/07/2025 a Como ai nn.22726/16673, a favore di BCC NPLS-2018-2 SRL/CONEGLIANO, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La formalità è riferita a unità alla part.624/1.

Non sono specificamente indicati i beni comuni non censibili alle part.624/701 (quota di 1/4) e 624/702 (quota di 1/2).

Si rinvia al GE ogni valutazione in merito all'eventuale estensione/inclusione o meno del pignoramento ai BCNC ai sensi dell'art.2912 CC.

#### 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è inserito in compendio condominiale, non sono pertanto quantificabili spese di gestione ordinaria e straordinaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori dettagli si rinvia alla relazione ipocatastale predisposta da Maria Elia-Emmemme srl (allegata).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2005), stipulato il 26/07/2005 a firma di notaio MARIA GRAZIA PRESTIPINO GIARRITTA ai

nn.53825/12197 di repertorio, registrato il 02/08/2005 a Cantù ai nn.3074 s.1T, trascritto il 03/08/2005 a Como ai nn.28674/18156.

Il titolo è riferito a appartamento alla part.624/1, oltre a: (quota di 1/2) area ad uso giardino a piano terra (in comune fra i sub.1 e 2) alla part.624/702 (bene comune non censibile) e (quota di 1/4) area di accesso e manovra a piano terra (in comune ai sub.1-2-704) alla part.624/701 (bene

comune non censibile), indicati nel "quadro D" della nota di trascrizione. N.B. I beni comuni non censibili di cui alle particelle 624/702 (in comproprietà per la quota di 1/2) e 624/701 (in comproprietà per la quota di 1/4) non sono stati indicati nel pignoramento..

Avvertenze contenute nell'atto. \* L'acquirente autorizza i proprietari dell'adiacente unità immobiliare al mapp.624/703 a costruire o ampliare il fabbricato esistente a una distanza dal confine inferiore a quella regolamentare. \* E' esclusa dalla presente vendita la capacità edificatoria di tipo industriale spettante ai mapp.624/701 e mapp.624/702 nonché sull'area coperta dal fabbricato stesso.

Vendita effettuata, con altri beni, per €280.000,00 libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in quota di 1/2 ciascuno) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/1972), con atto stipulato il 15/12/1972 a firma di notaio GIORGIO FARISOGLIO ai nn. 21376/10671 di repertorio, registrato il 27/12/1972 a Cantù ai nn. 2674 vol.59, trascritto il 04/01/1973 a Como ai nn. 164/157.

Il titolo è riferito a terreno alla part.624 a.22.20. Vendita effettuata per Lire 600.000..

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

Per maggiori dettagli si rinvia agli allegati ed al PGT nella propria interezza.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

\* Licenza Edilizia N. **40/1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "costruzione casa di abitazione con annesso laboratorio artigianale di falegnameria", rilasciata il 10/10/1972. Risulta introdotta integrazione in variante con N.O.n.36/77-30.08.1977.

Agibilità datata 25/06/1979 per l'abitazione.

Condono Edilizio N. **100/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "sanatoria per le opere abusivamente eseguite", presentata il 17/07/1986 con il n. 2071 di protocollo.

Agibilità contestuale al rilascio della sanatoria. N.B. Pratica non del tutto lineare.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.21/03.06.2021 (variante), l'immobile ricade in zona Sistema dello Spazio Costruito - Città Consolidata dei beni e dei servizi (art. pr 28) -

Norme tecniche di attuazione ed indici

*Città consolidata dei beni e dei servizi.*

*Tali ambiti sono destinati all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali, la fornitura di servizi e commerciali. Per quanto concerne gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.*

*Nella città consolidata dei beni e dei servizi è ricompresa sia la produzione di beni che il commercio: i parametri urbanistici e gli indici sono univoci a prescindere dalla specializzazione produttiva del comparto.*

*Per la città consolidata dei beni e dei servizi che ospita al suo interno funzioni commerciali, il PGT conferma le destinazioni d'uso ammesse e compatibili e rimanda al piano del commercio per la disciplina degli interventi consentiti (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita).*

*Il PGT riconferma le medie strutture di vendita esistenti.*

*Per quanto riguarda la città consolidata dei beni e dei servizi si applica anche ad essa il meccanismo dell'incremento dell'indice fondiario in base al perseguimento di una maggior efficienza energetica nell'edificio. L'indice fondiario base è pari a 0.50 mq/mq.*

*Si acquisisce un incremento dell'indice se si effettuano interventi che consentono di classificare l'edificio in classe C o in classe B*

*o I salti di classe non possono essere cumulativi.*

*La classe energetica si intende riferita e calcolata sulla totalità dell'edificio (per i dettagli vedere l'allegato).*

*Nella città consolidata produttiva è consentita la possibilità di prevedere coperture con pannelli fotovoltaici per perseguire una maggior sostenibilità ambientale: tale progetto consentirà la riduzione del 10% per tre anni della tassa per smaltimento rifiuti.*

*All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico.*

*La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti.*

*Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. Al fine di recuperare superfici da destinare alla produzione per gli edifici esistenti in ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi saturi, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150, da computare comunque nell'indice stabilito.*

*È inoltre consentita la sopraelevazione di un piano avente altezza interna netta fino a 3,50 m (con esclusione dell'eventuale vano tecnico a soffitto), per la realizzazione di superfici aziendali pertinenti da destinare ad uffici, servizi generali, spazi espositivi, ecc. Altezze maggiori degli edifici sono ammesse per la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.*

*Tipo di intervento ammesso • Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Restauro e risanamento conservativo • Ristrutturazione edilizia*

*Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A o S.C.I.A.*

*Tipo di intervento ammesso • Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio • Nuova costruzione Modalità d'intervento: Permesso di costruire convenzionato*

*In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.*

Fattibilità geologica 2A - Fattibilità con modeste limitazioni

Zonizzazione sismica Z4A - Zona di fondovalle con presenza di deposito alluvionali e/o fluvio/glaciali e/o granulari e/o coesivi.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Finestra a Sud (piccola) con dimensioni e allineamento superiore non conformi a sanatoria. - Finestra locale "Letto 2" con posizionamento errato. - Modifiche interne: nel tavolato tra cucina e disimpegno, nella zona doccia, nella porta del locale "Letto 2", nella cantina piccola e nell'indicazione dei dislivelli con presenza di gradini. - Il prospetto Ovest è caratterizzato da un diverso andamento del terreno esterno che è piano, indicativamente alla base del fabbricato e mette completamente in vista il muro perimetrale (con opere da concludere e riordinare oppure ripristinare lo Stato Assentito). - Non sono stati rappresentati o realizzati correttamente il terrazzo, lo sporto di gronda e il parapetto a copertura del locale centrale termica comune ed il suo sviluppo in altezza. - Non sono stati rappresentati i comignoli e non è corretta la raffigurazione della copertura, la planimetria catastale (unica rappresentazione ove è visibile il sottotetto) non è conforme. - L'andamento delle quote del terreno circostante il fabbricato è diverso rispetto al progetto ed emergono parti di edificio che dovrebbero essere interrare. - Nell'area esterna non sono rappresentati percorsi, scale etc. e sono presenti modesti manufatti irregolari oltre a materiali e attrezzature da rimuovere. - Le lievi imprecisioni catastalmente rilevate non comportano mutazione della rendita ma, in ogni caso, dopo avere ricondotto l'immobile allo stato legittimo, dal punto di vista edilizio, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: introduzione di pratica "in sanatoria" previa verifica dell'ammissibilità della medesima in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente mediante: rilievo, predisposizione di SCIA in sanatoria, con versamento di sanzione (importo minimo di € 1.032,00) oltre diritti di segreteria, eventuali piccole discrepanze potranno anche essere

considerate ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive/esecutive) qualora contenute entro i limiti previsti, considerato che si tratta di interventi ante 24.05.2024. Aggiornamento catastale. L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter 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. (I costi di ripristino e completamento sono considerati nella valutazione.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: onorario+oblazione+diritti, aggiornamento catastale+tributi: ca. € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3-6 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** (trattata al punto precedente)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN NOVEDRATE VIA MEDA 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in NOVEDRATE, Via Meda n. 4, della superficie commerciale di **131,65** mq ca. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Il bene oggetto di perizia è rappresentato da appartamento a piano terra/seminterrato, nell'ambito di edificio (costruito nella metà degli anni '70), formato da due unità immobiliari.

L'abitazione si sviluppa in: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e tre ripostigli; nel complesso la medesima è in condizioni non sufficienti. Nella cucina, a ridosso del disimpegno è presente una scala a chiocciola che permette collegamento interno con il piano soprastante; tale manufatto andrà demolito e dovrà essere chiuso il foro di "sbarco" nella soletta, in modo tale da rendere indipendenti i due appartamenti, evitando spreco di spazio..

Sempre al medesimo livello, con ingresso direttamente dall'esterno, è presente un locale Centrale Termica, catastalmente rappresentato in comune fra le due unità ai subalterni 1 e 2 (che dovrà essere oggetto di corretta rappresentazione nell'elaborato planimetrico).

N.B. I beni comuni non censibili di cui alle particelle 624/702: giardino che circonda il fabbricato e dal quale si accede (in comproprietà per la quota di 1/2) e 624/701: corsello di ingresso che immette sulla Via Meda (in comproprietà per la quota di 1/4) non sono stati esplicitamente indicati nell'atto di pignoramento.

Catastalmente la part.624/701 è definita Bene Comune Non Censibile al sub.1 (di cui al presente lotto) ed ai sub.2-704; la part.624/702 è definita Bene Comune Non Censibile al sub.1 (di cui al presente lotto) ed al sub.2.

Si rinvia al GE ogni valutazione in merito all'eventuale inclusione o meno nel pignoramento dei BCNC ai sensi dell'art.2912 CC, evidenziando che, in caso mancata coinvolgimento delle citate particelle 624/701 e 702, non sarà possibile procedere alla messa all'asta del bene in quanto il lotto sarebbe da considerare intercluso, ovvero estendere il pignoramento ai BCNC..

Identificazione catastale:

(catasto fabbricati) Comune di Novedrate - foglio 6 - **particella 624 sub.1**- categoria A/2, classe 2 - consistenza 6,5 vani - rendita 419,62 Euro - indirizzo catastale: Via Meda n.4 - piano: T - superficie mq.183

Coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: area a giardino alla part.624/702, centrale termica comune, area a giardino alla part.624/702.

**BCNC NON PIGNORATI\*part.624/702-PT**, coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: part.447, V. Meda, part.624/701 e part.624/704; **\*part.624/701-PT**, coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: part.624/702, V. Meda, part.1099-1098 e part.624/704.



Veduta esterno edificio



Veduta esterno edificio



Veduta esterno edificio

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Como e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt. ca.

nella media



aeroporto distante 35 km. ca. Milano Malpensa

al di sopra della media



autostrada distante 16 km. ca uscita Saronno  
autostrada A9

al di sotto della media



ferrovia distante 3 km. ca fermata Carimate

al di sotto della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bagno è corredato da: lavabo, bidet, w.c. e doccia, con miscelatori.

L'unità è dotata di impianti: elettrico, idrico, videocitofono e riscaldamento autonomo (con radiatori) a mezzo di caldaia a gas che produce anche acqua calda sanitaria.

La funzionalità e la conformità dei predetti impianti è da verificare.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: realizzato in ferro verniciato con pannelli in legno con apertura a battente, con motorizzazione

nella media 

*infissi esterni*: ad ante realizzati in legno

nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet prefinito (zona giorno e disimpegno)

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in gres effetto legno (bagno)

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica cm.(33x33) di vecchio tipo (nelle camere e nel ripostiglio)

al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica cm.(20x30) nelle cantine

al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in cucina (solo zona lavoro) sino a circa cm.200 di altezza realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

*portone di ingresso*: ad ante realizzato in legno e vetro

al di sotto della media 



*Ingresso*



*Interno locali*



*Interno locali*



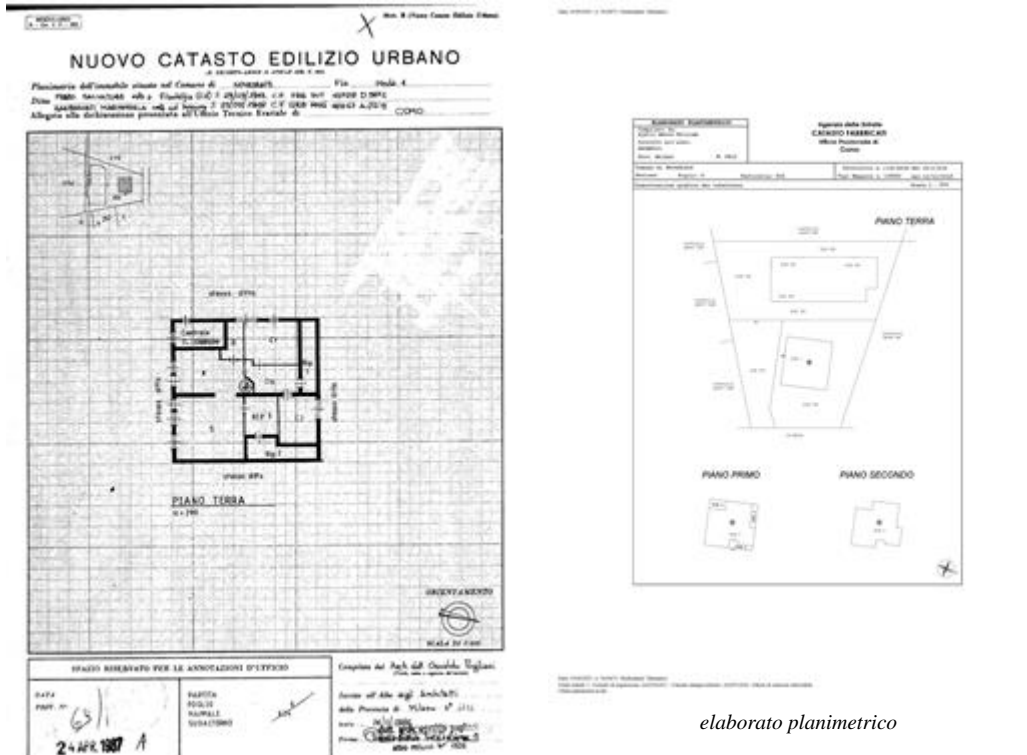
*Scala a chiocciola da rimuovere*

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
Abitazione	141,00	x	80 %	=	112,80
Ripostigli/cantine	41,50	x	40 %	=	16,60
Centrale Termica (in comune con il sub.2 - quota pari a 1/2)	7,50	x	30 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>190,00</b>				<b>131,65</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *OMI*

Descrizione: *abitazioni civili - stato normale -  
valore minimo*

pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazioni civili - stato normale - valore massimo

pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: porzione "terra/tetto" su tre livelli, in ottime condizioni, con posto auto - classe E

Indirizzo: Vicolo San Giuseppe - Novedrate, CO

Superfici principali e secondarie: 132

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.022,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 920,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: casa indipendente su tre piani, con giardino, box e post auto

Indirizzo: Novedrate, CO

Superfici principali e secondarie: 300

Prezzo richiesto: 319.000,00 pari a 1.063,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 287.100,00 pari a 957,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: casa indipendente su tre piani, con giardino e box, classe E

Indirizzo: Novedrate, CO

Superfici principali e secondarie: 245

Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.163,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 1.046,94 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo  
Indirizzo: Frazione Villaggio San Giuseppe - Novedrate, CO  
Superfici principali e secondarie: 80

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Borsino FIMAA  
Descrizione: abitazioni civili ante anno 1970 - classe G

Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli elementi reperiti e riportati si ritiene che il valore di €/mq.1.100,00 sia applicabile al bene di cui trattasi: all'interno della "forbice" ricavata dagli annunci immobiliari, in linea sostanziale con l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e leggermente superiore al borsino FIMAA, con riferimento all'attuale stato dell'appartamento (un po' datato e senza particolari interventi di manutenzione), con necessità di piccole opere per rendere indipendenti i due lotti e con presenza di modeste irregolarità edilizie, con riflesso sul valore e l'appetibilità del bene.

Si precisa che la superficie lorda è stata determinata includendo lo spessore totale dei muri perimetrali (fino ad un massimo di cm.35) e di un mezzo dello spessore delle murature contigue/confinanti con altri edifici o unità, lo spessore dei muri interni portanti, dei tramezzi e dei pilastri. Nel valore totale è compresa l'area esterna che compete alla proprietà - in quota - di giardino e corsello di accesso.

Indici mercantili applicati.

Abitazione a piano Terra/Seminterrato=80%, Ripostigli/cantine=40%, Centrale Termica (in comune con il sub.2)=30%.

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" e le criticità che rendono il bene non immediatamente fruibile, oltre che bisognoso di interventi edilizi.

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,65 x 1.100,00 = **144.815,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pratica edilizia per eliminazione scala interna di collegamento piano terra/1° e ripristino continuità soletta-realizzazione opere (importo totale € 7.000,00 ca esposto in quota di 1/2). Adempimento da effettuare in sintonia con le regolarizzazioni.	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.315,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.315,00**

## 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 Novedrate ed inoltre: agenzie immobiliari di: Novedrate, Como e Lentate sul Seveso, 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).

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,65	0,00	141.315,00	141.315,00

141.315,00 €

141.315,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.315,00

**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: €. 20.147,25  
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: €. 167,75  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.000,00

data 08/01/2026

il tecnico incaricato  
Geom.Roberto Bianchi

