



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:
DOTT.SSA NICOLETTA MOLINARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
ING. GIOVANNI DEROSI

CF:DRSGNN72R21A662A
con studio in CASSINA RIZZARDI (CO) VIA LAMBERTENGI 52
telefono: 0313542894
fax: 0313542894
email: giovanni.derossi@ingpec.eu
PEC: giovanni.derossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COMO VIA PRESTINO 32, della superficie commerciale di **103,03** mq per la quota di:

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

La proprietà oggetto di stima è un appartamento con giardini esclusivi annessi, che si sviluppa su due piani collegati tramite scala interna, così distribuiti: al piano terra disimpegno, soggiorno/cucina, camera, bagno; al piano primo sottostrada due cantine, locale sgombero e box. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Le pareti interne sono tinteggiate. La pavimentazione interna è realizzata generalmente in gres porcellanato formato 30x30 cm, mentre i rivestimenti sono realizzati in ceramica formato 20x20 cm fino all'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono della tipologia in legno con chiusura a battente senza doppi vetri e le persiane in legno. È installata la caldaia marca SIME, i corpi scaldanti sono in acciaio senza valvole termostatiche. L'impianto elettrico, TV, idraulico, sono distribuiti con posa incassata. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3454 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PRESTINO n. SNC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: in senso orario, il piano terra con altra u.i., area comune, camminamento comune, vano scala comune, altra u.i.; il piano sottostrada con box, area di manovra, terrapieno, altre u.i.

Le attuali u.i. di cui alla particella 3454 sub. 3 et 8, foglio 3 sez. urb. BRE sono state originate da costituzione del 19.09.2006 pratica n. CO0159812 in atti dal 19.09.2006 – COSTITUZIONE – n. 2717.1/2006. L'area su cui insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto, particella 3454 ente urbano di Ha. 0.05.40 di CT Comune di COMO, sez. Breccia, fg. (logico) 6, è stata originata da tabella di variazione – variazione del 29.08.2006 Pratica CO0150847 in atti dal 29.08.2006 (n. 150847.1/2006) con cui la particella 309 di Ha. 0.04.10 è stata unita alla particella 1001 di Ha. 0.01.30 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.05.40 ed ha assunto il numero di particella 3454; le particelle 309 di Ha. 0.04.10 e 1001 di Ha. 0.01.30 sono state originate da maggior consistenza in forza di frazionamento del 18.06.1990 n. 882 avente ad oggetto la particella 309 di Ha. 0.12.20 e 1001 di Ha. 0.04.60.

- foglio 3 particella 3454 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, zona censuaria 5, categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 88,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRESTINO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: in senso orario, area di manovra, terrapieno, altre u.i., vano scala

Le attuali u.i. di cui alla particella 3454 subb. 3 et 8, foglio 3 sez. urb. BRE sono state originate da costituzione del 19.09.2006 pratica n. CO0159812 in atti dal 19.09.2006 – COSTITUZIONE – n. 2717.1/2006. L'area su cui insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto, particella 3454 ente urbano di Ha. 0.05.40 di CT Comune di COMO, sez. Breccia, fg. (logico) 6, è stata originata da tabella di variazione – variazione del 29.08.2006 Pratica CO0150847 in atti dal 29.08.2006 (n. 150847.1/2006) con cui la particella 309 di Ha. 0.04.10 è stata unita alla particella 1001 di Ha. 0.01.30 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.05.40 ed ha assunto il numero di particella 3454; le particelle 309 di Ha. 0.04.10 e 1001 di Ha. 0.01.30 sono state originate da maggior consistenza in forza di frazionamento del 18.06.1990 n. 882 avente ad oggetto la particella 309 di Ha. 0.12.20 e 1001 di Ha. 0.04.60.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.300,00
Data di conclusione della relazione:	27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 passo pedonale e carraio, stipulata il 10/10/2006 a firma di notaio Attilio Schiavetti ai nn. 122230/23336 di repertorio, registrata il 23/10/2006 a Como ai nn. 1683, trascritta il 02/11/2006 a Como ai nn. 39540-1/24785-6, derivante da atto di costituzione di servitù .

L'accesso pedonale e carraio al complesso condominiale di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, avviene dalla via Prestino attraverso la porzione di area comune al mappale 3454/1, con la precisazione che la parte di detta area confine, in lato di sud con il mappale 309/b è gravata da servitù di passo pedonale a favore della proprietà mappale 309/b.

Servitù perpetua di passaggio di tubazioni, stipulata il 10/10/2006 a firma di notaio Attilio Schiavetti ai nn. 122230/23336 di repertorio, registrata il 23/10/2006 a Como ai nn. 1683, trascritta il 02/11/2006 a Como ai nn. 39540-1/24785-6, derivante da atto di costituzione di servitù .

A favore del complesso immobiliare condominiale di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, è stata costituita servitù perpetua di passaggio delle tubazioni per i cavi ENEL e delle tubazioni per le acque chiare e scure, nel sottosuolo terreno al mappale 309/b.

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 05/12/2006 a firma di notaio SCHIAVETTI ATTILIO ai nn. 122606/23618 di repertorio, registrata il 03/01/2007 a Como ai nn. 198/30, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico - concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

1870672013 RP 2081 atto integrativo di sospensione rate del mutuo ipotecario

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2006 a firma di notaio SCHIAVETTI ATTILIO ai nn. 122606/23618 di repertorio, registrata il 03/01/2007 a Como ai nn. 198/30, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico - concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

1870672013 RP 2081 atto integrativo di sospensione rate del mutuo ipotecario

ipoteca **legale** attiva, registrata il 11/11/2019 a Roma ai nn. 31113/5040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: euro 234.030,02.

Importo capitale: euro 117.015,01.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

Altro atto 08/11/2019 n. 2468/3319 Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 27/05/2019 a Roma ai nn. 15355/2805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: euro 76.575,56.

Importo capitale: euro 38.287,78.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

Altro atto 26/05/2025 n. 3747/3325 Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 08/07/2025 a Como ai nn. 3405, trascritta il 31/07/2025 a Como ai nn. 24134/17641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

A pagina 2 della certificazione a firma del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni agg. al 31.07.2025 e precisamente dopo “CERTIFICA”, sono riportati gli identificativi dell’immobile per il quale è stata redatta la relazione: è riportato solo il sub. 3 (abitazione) e manca il sub. 8 (cat. C/6). Nel corso della relazione è precisato che il pignoramento è stato trascritto su entrambi i beni (subb. 3-8) e nel dettaglio dell’atto di provenienza è riportato che gli esecutati hanno acquistato entrambi i beni (subb. 3-8).

pignoramento, registrata il 08/07/2025 a Como ai nn. 3405, trascritta il 31/07/2025 a Como ai nn. 24134/17641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a CF - Comune di COMO – sez. urb. BRE - fg. 3, particella 3454 subb. 3-8.

A pagina 2 della certificazione a firma del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni agg. al 31.07.2025 e precisamente dopo “CERTIFICA”, sono riportati gli identificativi dell’immobile per il quale è stata redatta la relazione: è riportato solo il sub. 3 (abitazione) e manca il sub. 8 (cat. C/6). Nel corso della relazione è precisato che il pignoramento è stato trascritto su entrambi i beni (subb. 3-8) e nel dettaglio dell’atto di provenienza è riportato che gli esecutati hanno acquistato entrambi i beni (subb. 3-8).

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: **€. 1.300,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.922,52**

Millesimi condominiali: **186,41**

Ulteriori avvertenze:

In data 02 dicembre 2025 l'avv. Elena Tettamanti, in qualità di legale della Residenza "Prima Casa", a nome e per conto dell'Amministratore Paolo Arrigo Vittorio Cattaneo, oltre a quanto sopra riportato, comunicava che:

Non vi sono spese straordinarie deliberate, né risulta la presenza di particolari vincoli/dotazione condominiali e l'attività non è soggetta a certificato prevenzioni incendi.

Anticipo che è pendente avanti il Giudice di Pace di Como al n. RG 4215/25 ricorso per decreto ingiuntivo e che in forza del debito scaduto è intenzione del condominio intervenire nella predetta procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di notaio Attilio Schiavetti ai nn. 122605/23617 di repertorio, trascritto il 03/01/2007 a Como ai nn. 197/150.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano terra ed aree annesse di pertinenza a giardino, una in lato di nord-est e l'altra in lato di sud-ovest, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera, ed annesse due cantine e locale sgombero al piano primo sotto strada. Box al piano primo sottostrada.

Patti speciali 1)--il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di trasferimento, costituito da sei appartamenti, da sei boxes e da aree scoperte, è assoggettato alle norme giuridiche del condominio di cui agli articoli 1117 e seguenti del codice civile. 2) --l'accesso pedonale e carraio a detto complesso immobiliare avviene dalla via Prestino, indi attraverso la porzione di area comune al mappale 3454 sub. 1, con la precisazione che la parte di detta area a confine, in lato di sud, con il mappale 309/b è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore della citata proprietà al mappale 309/b, così come convenuto nell'atto di costituzione di servitù autenticato dal notaio Schiavetti in data 10.10.2006 n. 122230/23336 di rep. (trascritto a Como in data 02.11.2006 nn. 39540-1/24785-6). 3) ---è precisato che con il sopracitato atto del notaio Schiavetti in data 10.10.2006, a favore del complesso immobiliare in oggetto, è stata costituita servitù perpetua di passaggio delle tubazioni per i cavi Enel e delle tubazioni per le acque chiare e le acque scure, nel sottosuolo del terreno al mappale 309/b, di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] 4)-- la società venditrice ha dichiarato e la parte acquirente ha preso atto che in data 12.12.2005 è stato sottoscritto un accordo tra la stessa società e il condominio denominato "Villa Mantegna", via Varesina n.1, con il quale la prima ha realizzato i lavori di rifacimento del muro a confine con il detto condominio a sue totali cura e spese, crollato a seguito dei lavori di sbancamento resisi necessari per la costruzione del complesso immobiliare in oggetto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di notaio Attilio Schiavetti ai nn. 122605/23617 di repertorio, trascritto il 03/01/2007 a Como ai nn. 197/150.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano terra ed aree annesse di pertinenza a giardino, una in lato di nord-est e l'altra in lato di sud-ovest, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera, ed annesse due cantine e locale sgombero al piano primo sotto strada. Box al piano primo sottostrada.

Patti speciali 1)--il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di trasferimento, costituito da sei appartamenti, da sei boxes e da aree scoperte, è assoggettato alle norme giuridiche del condominio di cui agli articoli 1117 e seguenti del codice civile. 2) --l'accesso pedonale e carraio a detto complesso immobiliare avviene dalla via Prestino, indi attraverso la porzione di area comune al mappale 3454 sub. 1, con la precisazione che la parte di detta area a confine, in lato di sud, con il mappale 309/b è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore della citata proprietà al mappale 309/b, così come convenuto nell'atto di costituzione di servitù autenticato dal notaio

Schiavetti in data 10.10.2006 n. 122230/23336 di rep. (trascritto a Como in data 02.11.2006 nn. 39540-1/24785-6). 3) ---è precisato che con il sopracitato atto del notaio Schiavetti in data 10.10.2006, a favore del complesso immobiliare in oggetto, è stata costituita servitù perpetua di passaggio delle tubazioni per i cavi Enel e delle tubazioni per le acque chiare e le acque scure, nel sottosuolo del terreno al mappale 309/b, di proprietà dei signori [REDACTED]

4)--- la società venditrice ha dichiarato e la parte acquirente ha preso atto che in data 12.12.2005 è stato sottoscritto un accordo tra la stessa società e il condominio denominato "Villa Mantegna", via Varesina n.1, con il quale la prima ha realizzato i lavori di rifacimento del muro a confine con il detto condominio a sue totali cura e spese, crollato a seguito dei lavori di sbancamento resisi necessari per la costruzione del complesso immobiliare in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2005 fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di notaio Roberto Capizzi ai nn. 53015/20210 di repertorio, trascritto il 28/07/2005 a Como ai nn. 27524/17415.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili in Comune di COMO, sez. Breccia, foglio logico 6, particelle 309 di are 4.10 e 1001 di are 1.30. Confini in corpo e in linea di contorno: particella 2840, 2665, 1001/C, 309/D, 616, 309/B, 1001/b. Accesso: da strada privata della larghezza di m. 3,50 diramantesi da via Prestino..

E' fatto richiamo ai patti e le condizioni contenuti nell'atto di divisione in data 15.09.1967 n. 24868 di repertorio in autentica notaio Fernando Bellini di Como (trascritto a Como il 14.10.1967 nn. 10055/8499), in particolare per quanto concerne la servitù in angolo di levante a favore dell'area mappali n. 309/b e 1001/b; le parti hanno richiamato inoltre il contenuto della convenzione di cui all'atto 15.09.1967 n. 24867 di rep. in autentica notaio Fernando Bellini di Como (trascritto a Como il 14.10.1967 nn. 10056/8500). La società venditrice ha reso noto, e la società acquirente ne ha preso atto, che sull'area venduta sussiste una concessione precaria a favore dell'Azienda Comasca Servizi Municipali di Como costituita con scrittura privata in data 04.06.1987 registrata a Como il 12.06.1987 al n. 3515, avente per oggetto il mantenimento di tubazioni gas e acqua interrate; la società acquirente ha dichiarato di accettare in tutte le sue condizioni la predetta concessione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **54632/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo edificio plurifamiliare ad usa residenziale, presentata il 22/11/2004, rilasciata il 16/03/2005.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappali 309/a e 1001/a di via Prestino a Breccia.

Rilasciata autorizzazione paesaggistica P.G. 54634/04. Effettuata voltura alla società DUEMME COSTRUZIONI S.R.L. in data 26/09/2005 P.G. 35445/05.

Permesso di Costruire N. **28218/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero abitativo del sottotetto, presentata il 05/06/2006, rilasciata il 19/07/2006, agibilità presentata il 27/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappali 309/a e 1001/a di via Prestino a Breccia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n°32 del 13 giugno 2013 del

Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona C1 edifici isolati a medio bassa densità territoriale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Como e dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, è emerso che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati planimetrici allegati alle pratiche edilizie indicate nel Capitolo 7. E' stato realizzato il pavimentato del giardino con differenza di quota tra giardino +30cm e pavimentazione piano terra 0.00 (mancano gradini). A piano primo sottostrada è stato realizzato un lucernaio con chiusura in vetro cemento ed un controsoffitto. La bocca di lupo ed alcune finestre hanno dimensioni diverse. La finestra della cucina ha diversa posizione. È stata cambiata la destinazione d'uso dei locali sgombero, cantina e lavanderia che sono utilizzati come cucina, camera e bagno. Nel locale sgombero, all'altezza della bocca di lupo, è stata portata l'adduzione non autorizzata del gas in derivazione dalla tubazione a piano terra. Inoltre, è stata creata una parte di divisione in cartongesso nel box. (normativa di riferimento: DPR n.380 del 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria. Per i locali a piano primo sottostrada, si segnala che non è stato possibile misurare le reali altezze rispetto alla conformazione reale della struttura a causa della presenza del controsoffitto. Vanno sanate le difformità tra stato di fatto e autorizzato. Così come si presenta l'attuale situazione al piano primo sottostrada, in alternativa alla demolizione del controsoffitto, si potrebbe anche valutare, previo parere dell'UT di Como, di mantenere lo stato di fatto (differente rispetto allo stato autorizzato nel titolo edilizio), regolarizzando le difformità mediante una SCIA in sanatoria (articolo 37 del DPR 380/2001), nel rispetto delle normative igienico sanitarie e edilizie vigenti. Eventuali e futuri interventi edilizi in sanatoria dovranno essere sottoposti obbligatoriamente al parere dell'UT edilizia-urbanistica del Comune di Como.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione controsoffitto, ripristino plafone, tinteggiatura, oneri di sicurezza e scarica, onorario tecnico incaricato per redazione pratiche: €.8.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato dalla scheda catastale allegata alla presente relazione di stima. (normativa di riferimento: Legge 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA. Si segnala che le difformità riscontrate non sono state autorizzate pertanto prima di presentare la pratica DOCFA si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia-urbanistica. Va indicato il numero civico.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si veda punto 8.2.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. E' necessaria una verifica di rispondenza alla norma di tutti gli impianti, con successiva emissione delle dichiarazioni di conformità (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.500,00

BENI IN COMO VIA PRESTINO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COMO VIA PRESTINO 32, della superficie commerciale di **103,03** mq per la quota di:

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

La proprietà oggetto di stima è un appartamento con giardini esclusivi annessi, che si sviluppa su due piani collegati tramite scala interna, così distribuiti: al piano terra disimpegno, soggiorno/cucina, camera, bagno; al piano primo sottostrada due cantine, locale sgombero e box. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Le pareti interne sono tinteggiate. La pavimentazione interna è realizzata generalmente in gres porcellanato formato 30x30 cm, mentre i rivestimenti sono realizzati in ceramica formato 20x20 cm fino all'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono della tipologia in legno con chiusura a battente senza doppi vetri e le persiane in legno. È installata la caldaia marca SIME, i corpi scaldanti sono in acciaio senza valvole termostatiche. L'impianto elettrico, TV, idraulico, sono distribuiti con posa incassata. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3454 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PRESTINO n. SNC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: in senso orario, il piano terra con altra u.i., area comune, camminamento comune, vano scala comune, altra u.i.; il piano sottostrada con box, area di manovra, terrapieno, altre u.i.

Le attuali u.i. di cui alla particella 3454 subb. 3 et 8, foglio 3 sez. urb. BRE sono state originate da costituzione del 19.09.2006 pratica n. CO0159812 in atti dal 19.09.2006 –

COSTITUZIONE – n. 2717.1/2006. L'area su cui insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto, particella 3454 ente urbano di Ha. 0.05.40 di CT Comune di COMO, sez. Breccia, fg. (logico) 6, è stata originata da tabella di variazione – variazione del 29.08.2006 Pratica CO0150847 in atti dal 29.08.2006 (n. 150847.1/2006) con cui la particella 309 di Ha. 0.04.10 è stata unita alla particella 1001 di Ha. 0.01.30 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.05.40 ed ha assunto il numero di particella 3454; le particelle 309 di Ha. 0.04.10 e 1001 di Ha. 0.01.30 sono state originate da maggior consistenza in forza di frazionamento del 18.06.1990 n. 882 avente ad oggetto la particella 309 di Ha. 0.12.20 e 1001 di Ha. 0.04.60.

- foglio 3 particella 3454 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, zona censuaria 5, categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 88,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRESTINO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: in senso orario, area di manovra, terrapieno, altre u.i., vano scala

Le attuali u.i. di cui alla particella 3454 subb. 3 et 8, foglio 3 sez. urb. BRE sono state originate da costituzione del 19.09.2006 pratica n. CO0159812 in atti dal 19.09.2006 – COSTITUZIONE – n. 2717.1/2006. L'area su cui insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto, particella 3454 ente urbano di Ha. 0.05.40 di CT Comune di COMO, sez. Breccia, fg. (logico) 6, è stata originata da tabella di variazione – variazione del 29.08.2006 Pratica CO0150847 in atti dal 29.08.2006 (n. 150847.1/2006) con cui la particella 309 di Ha. 0.04.10 è stata unita alla particella 1001 di Ha. 0.01.30 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.05.40 ed ha assunto il numero di particella 3454; le particelle 309 di Ha. 0.04.10 e 1001 di Ha. 0.01.30 sono state originate da maggior consistenza in forza di frazionamento del 18.06.1990 n. 882 avente ad oggetto la particella 309 di Ha. 0.12.20 e 1001 di Ha. 0.04.60.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
polizia
scuola elementare



scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autostrada
autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
soggiorno, camera, disimpegno e bagno al piano terra	49,62	x	100 %	=	49,62
locale sgombero, cantina e cantina al piano primo sottostrada	56,23	x	30 %	=	16,87
box	28,05	x	100 %	=	28,05
giardino	45,36	x	10 %	=	4,54
giardino	39,56	x	10 %	=	3,96
Totale:	218,82				103,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto:

- 1.dell'anno di costruzione dell'immoblie oggetto di stima;
- 2.dello stato di diritto, della qualità delle strutture, degli impianti e delle dotazioni tecnologiche, dell'ubicazione, della tipologia, delle attuali condizioni di conservazione e all'andamento di mercato;
- 3.della presenza o meno dei titoli edilizi abilitativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche. Si è attuata una indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare. Una volta definito il valore medio di mercato si determini l'effettivo valore del bene oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture e impianti, oltre che dei servizi proposti e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, in quanto il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

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: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como e Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	103,03	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

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: **€. 138.000,00**

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: **€. 20.700,00**

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: **€. 117.300,00**

data 27/01/2026

il tecnico incaricato
ING. GIOVANNI DEROSI