
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
DoValue s.p.a.

N. Gen. Rep. **000003/25**

Giudice Dr. Mancini Marco
Custode Giudiziario Avv. Casati Matteo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1999
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. FRGGLG65R25C933H - P.Iva 02646090130

con studio in Cantu' (Como) VIA F.FILZI N.7
telefono: 031710221

fax: 031710221
email: caimi.frigerio@tin.it



Beni in Mozzate (Como) via Castiglioni n. 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di appartamento sito in Mozzate (Como) via Castiglioni n. 2.

Abitazione al piano Terzo (quarto fuori terra) di un edificio che si sviluppa per quattro piani fuori terra con ulteriore piano sottotetto e un piano interrato con i locali accessori agli appartamenti dell'immobile condominiale .

L'appartamento risulta composto da tre vani principali, due vani e la cucina, dal bagno, dal corridoio d'ingresso funzionale al disimpegno locali stessi . Altresì l'unità residenziale dispone di un vano accessorio, locale cantina / sgombero al piano interrato . La porzione immobiliare in oggetto sviluppa una superficie totale Mq. 81,00 (catastale escluse aree scoperte); l'abitazione risulta di altezza interna di mt. 3,00

Identificato al catasto fabbricati intestata a

cod. fisc. ----- , piena proprietà per ½ ;

cod. fisc. -----, piena propr. per ½ in regime di separazione dei beni;
=> foglio 12 mappale 7683 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani,
Superficie Catastale Totale Mq. 81, rendita: euro 402,84;
U.I. sita in Mozzate, via Conte Ottavio Castiglioni n. 2 – Piano S1 – P.3°

Coerenze appartamento al piano terzo (quarto fuori terra), partendo da Nord e in senso orario :

- a Nord /Est , primo tratto prospiciente su area libera, sulla particella n. 425; poi per salto rientrate con altra u.i. di Terzi dell'immobile condominiale;
- a Sud / Est per primo tratto con altra u.i. di Terzi condominiale; poi per salto uscente “ente comune” pianerottolo /vano scala condominiale;
- a Sud / Ovest prospiciente su area libera cortilizia. “ente comune” della particella 7683 ;
- a Nord /Ovest con coerenza ad altre particelle ai numeri particella 3329

Coerenze locale cantina accessoria al piano Interrato (primo piano interrato), partendo da Nord e in senso orario :

- a Nord /Est , “ente comune” del corridoio condominiale ;
- a Sud / Est , “ente comune” del vano scala condominiale ;
- a Sud / Ovest contro terra ;
- a Nord /Ovest locale cantina pertinenziale ad abitazione condominiale di terzi .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione appartenente al complesso condominiale denominato “ Piazza Cornaggia”
L'immobile condominiale residenziale risale all'epoca degli inizi anni sessanta; l'edificio ha prevalentemente una destinazione d'uso residenziale per n. 3 piani dei quattro fuori terra, il solo piano terra ha una destinazione d'utilizzo commerciale / uso terziario .

L'ubicazione della proprietà immobiliare, via Conte Ottavio Castiglioni n. 2, risulta nella zona centro cittadino del comune di Mozzate, antistante alla Piazza Cornaggia in cui hanno sede degli uffici comunale e della Chiesa parrocchiale di Sant'Alessandro Martire.

La zona di stretto intorno ha la presenza dei servizi alla residenza (posta, farmacia, banca, negozi, bar, ecc) .



- Caratteristiche zona: - in centro storico residenziale (normale)
- a traffico locale
- con parcheggi sufficienti
- Servizi della zona Tutti i servizi più comuni che possono essere offerti da un piccolo paese come Mozzate, tra cui negozi al dettaglio ed i principali servizi alla residenza , che sono presenti in centro al paese
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: - residenziali
- i principali centri limitrofi sono Saronno a circa km 10, Tradate a circa km 7, Varese a circa km 21, Como a circa km 25
- Collegamenti pubblici (km): - autobus (fermate su linee locali in centro al paese e sulla via Varese (S.P. n. 21))
- ferrovia (Ferrovie TreNord - Linea Milano-Laveno Monbello)
- autostrada (Milano-Laghi A8-A9 a circa km. 3).

3. STATO DI POSSESSO:

=> Attualmente i proprietari occupano l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare .

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

=> Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca per la Casa s.p.a. contro ----- e -----
a firma di Notaio Quaggia di Milano in data 20/10/2006 ai nn. 211742-31486
iscritto a Como in data 09/11/2006 ai nn. 40637-8579
importo ipoteca: euro 276.000,00
importo capitale: euro 138.000,00
Nota: riferimento U.I. identificata al N.C.E.U. foglio 12 mappale 3285 sub 10.

4.2.2. *Pignoramenti:*

=> Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit s.p.a. contro ----- e -----
a firma di Tribunale di Como in data 06/11/2017 ai nn. 6300
trascritto a Como in data 27/11/2017 ai nn. 30558-20270
Nota: riferimento U.I. identificata al N.C.E.U. foglio 12 mappale 7683 sub 10



=> Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Prisma SPV s.r.l. contro ----- e -----
a firma di Tribunale di Como in data 21/11/2024 ai nn. 4812
trascritto a Como in data 24/02/2025 ai nn. 4657-3395
Nota: riferimento all'U.I. identificata al N.C.E.U. foglio 123 mappale 7683 sub 10

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

=> Si è proceduto come di prassi alla ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'immobile.

=> Dall'accesso agli atti del comune di Mozzate si presa visione della Pratica Edilizia che ha ottenuto il Nulla Osta per la Costruzione dell'edificio (condominiale); e precisamente si è esaminata :
la Pratica Edilizia N. 101/59 – Prot. 3710 , con rilascio in data 28.12.1959 del Nulla Osta .

=> Sulla base di quanto definito dalle Pratiche Edilizie, il CTU accerta dall'analisi, eseguito il sopralluogo di accertamento dello stato dei luoghi le seguenti eccezioni alla conformità :

A) per modifica al Prospetto, alla realizzazione di nuova apertura :

si ha per il fronte di Nord – Ovest , la realizzazione della finestra di dimensioni circa cm. 70 x h. cm. 160, ad integrare l'illuminazione del locale di progetto accertata di dimensione 120 x 160 ;

B) per modifica al Prospetto, alla realizzazione difforme dell'apertura autorizzata, e precisamente :

- con riferimento al fronte di Nord – Ovest, il serramento del bagno di dimensioni circa cm. 70 x h. cm. 160 risulta inserito con lieve traslazione
- con riferimento al fronte di Sud – Ovest , le aperture del vano camera e della cucina, di dimensioni circa cm. 120 x h. cm. 160, risultano allo stato di fatto aver inserimento con lieve traslazione, ad una maggior centratura nella parete perimetrale del vano ;
- per la sola apertura di affaccio dal fronte di Nord – Est, l'apertura del vano sala, di dimensioni circa cm. 120 x h. cm. 160, risulterebbe aver avuto inserimento come da progetto.

con riferimento alla divisione degli spazi interni, lo stato di fatto sostanzialmente corrisponde al progetto, troverebbe lieve traslazione il setto di muratura interna a dividere il servizio igienico (bagno) dal locale che ha affaccio a Nord – Est sulla piazza. Traslazione lieve, di circa cm.30 che riduce la superficie del vano senza pregiudizio all'uso, risultando il vano disporre di una superficie di circa Mq. 16,00. Nota: Al progetto si ha l'agibilità per l'abitazione indicante “la conformità al progetto autorizzato ; ai sensi dell'art. 220 del T.U. Legge Sanitaria 27.luglio 1934, e con osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune.....”

Ciò detto si segnala che l'analisi alle disposizioni vigenti del Regolamento Igienico Sanitario indicherebbero relativamente ai due vani : Camera con prospetto a S-O e Sala con prospetto a N-E , disponendo di una aperture (dim. 120x160), risulterebbero parzialmente non inagibili per l'eccedente superficie del vano a limite di Mq. 15,36 .

(annotazione : il primo vano di circa Mq. 17,40; il secondo di circa Mq. 16,00)



Detto ciò, dovrebbe portare a riconoscere una deroga in merito al rapporto aero-illuminante. Al diniego della deroga, alternativa alla integrazione dell'illuminazione con opere edili, è prassi riconoscere la riduzione del vano alla superficie limite di Mq. 15,36 dichiarando "arredo fisso" in ottemperanza al requisito .

Locale cantina al Piano Interrato – P.S1° : risulta sostanzialmente conforme, dispone di un ingresso anziché come da progetto centrato rispetto alla larghezza del vano, laterale.

- => Ciò riconduce a dover indicare :
- di essere necessaria la presentazione della Sanatoria per gli accertamenti di difformità sopra indicati ; si richiederà probabilmente il pagamento di una sanzione preventivabile di € 1.032,00 ;

Nota Si rende l'informazione che alla sanzione, pagamento dell'oblazione sopra da corrispondere al Comune per ottenere la Sanatoria, risulterà da corrispondere un pagamento alla preparazione e presentazione della Domanda di Sanatoria . Segue che, considerando il costo accessorio per le competenze tecnico - professionali, l'onere complessivo per la Sanatoria Edilizia possa preventivarsi di € 3.500,00.

4.3.2. Conformità catastale

In riferimento al Catasto Fabbricati

- => La scheda catastale rappresentante l'unità immobiliare al mapp.le n. 7683 :
- identifica la consistenza della porzione immobiliare in modo corretto
 - omette l'indicazione delle altezze differenti alla indicata di mt. 3,00, e precisamente alla realizzazione di controsoffitti nel corridoio di altezze differenti e di altezza minima di mt. 2,70, nonché per i vano indicati: locale "sala" e "camera" che risultano di altezze interne mt. 2,85 – 2,90 -

Nota : la scheda risulta associata alla particella al Fg. 12 mappale 7683 sub. 10, in forza alla variazione della Banca Dati "Variazione dell'identificativo per allineamento alle mappe dal 17/03/2017" -
(con soppressione dell'identificativo attribuito alla denuncia, fg.12 – n. 3285/10)

- => Nota : dall'indagine effettuata non si ha la documentazione dell'elaborato planimetrico, elenco dei subalterni con relativa indicazione / attribuzione alle unità immobiliari del fabbricato del BCNC .

In riferimento al Catasto Terreni

- => Con riferimento al compendio immobiliare dell'edificio condominiale risulta aggiornata e scaricata la particella a "Ente URBANO" .
L'immobile risulta avere l'inserimento sull'area della particella n 7683.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore pro-tempore -----
-----, si apprende:

che la quota millesimale in riferimento alla proprietà immobiliare totale,
risulta non determinata, non esistendo la Tabella Millesimale .
La ripartizione delle spese si ha pro/quota (appartamento)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 8.180,00 Circa
(per la specifica U.I. dalla liquidazione allegata in € 1.084,22) € 1.100,00

Annotazione : quota parte dell'importo complessivo di € 27.180,00 allo
scorporo

- onere : COSTITUZIONE FONDO PER CONDOMINI
INADEMPIENTI di €15.000,00

nota : si ha indicazione che per ogni gestione amministrativa è necessario
costituire il

fondo per Condomini morosi in quanto le morosità sono persistenti .

- onere : COSTITUZIONE FONDO PER messa in sicurezza
fabbricato di € 4.000,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: alcuna preventivazione liquidata :

Dalla Verbale dell'assemblea del 24.09.2024 , al punto 4) si ha l'indicazione :
della richiesta di alcuni preventivi per la messa in sicurezza a norma
dell'impianto elettrico, per l'antenna TV e per la sistemazione del citofono
Nb. (incarico ancora da rendere in ragione alle offerte che si riceveranno)

Agli interventi di cui sopra, si è ricevuta segnalazione di un integrativo
intervento di manutenzione a rimuovere una fessurazione/crepa nella facciata
dell'edificio ..

Spese ancora da
preventivare

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
di cui :

- al spesa dell'esercizio precedente dal 01/07/2023 al 30/06/2024,
liquidato onere di spesa € 696, 23
- Saldo Esercizi precedenti a (Db) € 4.858,57
Conguaglio al 30/06/2024 a (Db) € 5.554,80

***** *****

- Spese Preventivate per esercizio dal 01/07/2024 al 30/06/2025
€ 1.084,22
- rate in pagamento n. 5:
30/09/24 – 30/11/24 – 31/01/25 – 31/03/25 – 30/04/25
Corrisposto pagamento : nessuno

Saldo Esercizi 2023 – 2024 a (Db) € 5.554,80
Conguaglio al 30/06/2025 a (Db) € 6.639,02

a Debito SALDO € 6.639,02



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2
proprietario dal 20/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Quaggia di Milano in data 20/10/2006 ai nn. 211741-31485
trascritto a Como in data 09/11/2006 ai nn. 40636-25424
Nota: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta stata effettuata per euro 121.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2 Precedenti proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1
proprietario dal 18/04/2003 al 20/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D'Ippolito di Saronno in data 18/04/2003 ai nn. 140302
trascritto a Como in data 29/04/2003 ai nn. 14066-7598
Nota: per acquisto fatto da ----- e -----
Nota: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per euro 45.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata Isc. N. 260/210 del 09-01-1998 non risulta successivamente rinnovata

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO TERRITORIO

7/a Pratiche Edilizie

=> Si è proceduto come di prassi alla ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'immobile.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoche storiche, dichiarato nel precedente atto di provenienze costruito ante 1967.

La ricerca svolta dal tecnico comunale per i beni in oggetto all'esecuzione immobiliare ha portato al recupero del provvedimento autorizzativo della costruzione dell'edificio in cui risultano inserirsi le porzioni immobiliari in esecuzione . Alle premesse fatte segue :

=> P.E. n. 101/1959 - Prot. 3710 - Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie -
per lavori di :

“Costruzione di una casa ad uso abitazione (oltre a negozi, cantine e relativi servizi)”
in comune di Mozzate (CO) , via Castiglioni – mapp.le (all'epoca) n. 210
intestata a : ----- e figli
Concessione Edilizia rilasciata in data 28/12/1959

=> PERMESSO DI ABITABILITA' - P.E. n. 101/1959 - con richiesta in data 10-11-1961
all'accerta conformità al progetto approvato, rilasciato dal Sindaco in data 13.12.1961
(nota lavori iniziati in data 31.12.1959 ed ultimati in data 10.11.1961)

7/b Destinazione urbanistica

Nel P.G.T. vigente,
nella Tavola n. 01.A del Piano delle Regole “Azzonamento”, l'immobile è identificato nella zona “Nuclei Antica Formazione I”
nella Tavola n. 02 del Piano delle Regole “Categorie di intervento edilizio” l'immobile è identificato come “Edificio di recente edificazione”



Art. 5

Le Zone NAF comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico o di particolare pregio e le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Destinazioni ammesse: residenza e compatibili, come esercizi di vicinato, ricettivo, uffici, artigianato di servizio (GF1, Gf3.1, Gf3.4 GF4, GF5, GF8). Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni non previste.

Vincoli –

Tavola n. 06 del Documento di Piano

l'immobile è identificato nei “Nuclei di Antica Formazione”, con vincolo di “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio” ai sensi dell'art. 10 della L. 137 del 06-07-2002

Sensibilità Paesaggistica – Tavola n. 03 del Piano delle Regole
- inserito nella “Classe 3 – sensibilità paesistica Media”

Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di appartamento sito in Mozzate (Como) via Castiglioni n. 2.

Abitazione al piano Terzo (quarto fuori terra) di un edificio che si sviluppa per quattro piani fuori terra con ulteriore piano sottotetto e un piano interrato con i locali accessori agli appartamenti dell'immobile condominiale .

L'appartamento risulta composto da tre vani principali, due vani e la cucina, dal bagno, dal corridoio d'ingresso funzionale al disimpegno locali stessi . Altresì l'unità residenziale dispone di un vano accessorio, locale cantina / sgombero al piano interrato .

La porzione immobiliare in oggetto sviluppa una superficie totale Mq. 81,00 (catastale escluse aree scoperte); l'abitazione risulta di altezza interna di mt. 3,00

=> Unità immobiliare residenziale, trova inserimento nel fabbricato denominato “Condominio Piazza Cornaggia”. Conserva le condizioni di realizzazione dell'epoca in cui venne realizzato, segue che le finiture risultino in avanzato degrado e vetustà .

=> L'appartamento che ha inserimento nel fabbricato condominiale al piano terzo, quarto fuori terra, non dispone di un ascensore al superamento dei piani; consegue indi abbia una accessibilità pregiudicata al portatore di handicap motorio .

=> L'appartamento non dispone di una terrazza, non ha una autorimessa , mentre ha un pertinenziale locale cantina al piano interrato del condominio.

=> Lo stato dei luoghi dell'unità residenziale mostra segni di manutenzione ordinaria eseguita negli anni, interventi operati con carente qualità e realizzazione non a regola d'arte.

=> La condizione di definizione storica dell'abitazione, all'esclusione di modifiche intervenute, portano a presupporre che gli impianti non disponga delle certificazioni di legge.

=> La vetustà e la condizione dello stato di fatto riconduce alla necessità di operare un intervento di rinnovo per il vano igienico sanitario, per l'impianto elettrico e di riscaldamento.



=> Dal sopralluogo si è accertata una condizione di pregiudizio per alcune porzioni del plafone del vano della camera con prospetto a S-O, affaccio sull'area di corte, per il vano denominato "stanza" che ha prospetto a N-E, affaccio sulla piazza. I pregiudizi accertati risultano ricondotti a delle infiltrazioni dalla copertura, dal piano sottotetto.

Nota : Dalle indicazioni raccolte, la copertura dell'involucro immobiliare risulta di proprietà condominiale mentre lo spazio del sottotetto di Terzi.

Dalla documentazione rilasciata dall'amministratore del condominio, non risulta ad oggi una preventivazione / pianificazione dell'intervento di manutenzione della copertura.

=> Il complesso immobiliare non dispone di un'ampia area scoperta, ente comune, funzionale prevalentemente quale area cortilizia di manovra e non di sosta. La possibilità di parcheggio risulta discreta nelle strade di intorno alla piazza, nelle immediate vicinanze del condominio.

=> Il locale accessorio al piano interrato risulta essere la tipica cantina / vano sgombero di forma rettangolare snella, privo di luce, di discreta profondità e ridotta larghezza. Detta vano di sgombero ha un'altezza interna di circa mt. 2,20 – mt. 2,25

=> All'unità in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, sugli enti comuni del fabbricato da considerarsi ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.; dall'amministratore del condominio si ha l'indicazione che non esista ancora una Tabella Millesimale.

=> Un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche dell'U.I. si rimanda alla descrizione specifica particolareggiata di seguito

Identificato al catasto fabbricati intestata a

cod. fisc. -----, piena proprietà per ½ ;

cod. fisc. -----, piena propr. per ½ in regime di separazione dei beni;

=> foglio 12 mappale 7683 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani,

Superficie Catastale Totale Mq. 81, rendita: euro 402,84;

U.I. sita in Mozzate, via Conte Ottavio Castiglioni n. 2 – Piano S1 – P.3°

Coerenze appartamento al piano terzo (quarto fuori terra), partendo da Nord e in senso orario :

- a Nord /Est , primo tratto prospiciente su area libera, sulla particella n. 425; poi per salto rientrate con altra u.i. di Terzi dell'immobile condominiale;
- a Sud / Est per primo tratto con altra u.i. di Terzi condominiale; poi per salto uscente "ente comune" pianerottolo /vano scala condominiale;
- a Sud / Ovest prospiciente su area libera cortilizia. "ente comune" della particella 7683 ;
- a Nord /Ovest con coerenza ad altre particelle ai numeri particella 3329

Coerenze locale cantina accessoria al piano Interrato (primo piano interrato), partendo da Nord e in senso orario :

- a Nord /Est , "ente comune" del corridoio condominiale ;
- a Sud / Est , "ente comune" del vano scala condominiale ;
- a Sud / Ovest contro terra ;
- a Nord /Ovest locale cantina pertinenziale ad abitazione condominiale di terzi .



Destinazione	Superficie utile	Superficie lorda	Parametro	Superficie commerciale
Locale Cucina	17,50			
Bagno	4,00			
Locale Sala	16,00			
Disimpegno – ingresso	7,40			
Camera da letto secondaria	17,50			
Totale superficie utile circa	Mq. 62,40			
Totale superficie lorda circa		Mq. 73,50	1,00	Mq. 73,50
locale accessori indiretto : cantina (sup. lorda)	Mq. 8,90	Mq. 10,00	0,25	Mq. 2,50
Sommano	Mq. 71,30	Mq. 83,50		Mq. 76,00
Incidenza di valore dei BCNC (vano scala – area di cortile, ecc.)			0,03	Mq. 2,50
Totale superficie commerciale				Mq. 78,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche dell'edificio e zone comuni

Strutture verticali:	materiale: travi e pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Solai:	tipologia: solette in latero-cemento, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: travi e travetti in cemento, condizioni: sufficienti. Note: tetto comune dell'edificio
Manto di copertura:	tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione materiale: tegole in cotto, coibentazione: non esistente, condizioni: scarse. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni semipieni, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione.
Pavim. Esterna:	materiale: terra e ghiaia, condizioni: scarse. Note: cortile interno comune

Caratteristiche del vano scala comune

Scala	posizione: interna – senza ascensore, rivestimento: pedata gradini in pietra, pianerottoli e corridoio ingresso in marmette in graniglia, condizioni: sufficienti.
Pareti interne	rivestimento: finitura pareti ad intonaco al civile tinteggiato con finitura “buccia d’arancia”, condizioni: scarse Nota: presenza di scrostature in più punti
Plafoni:	rampe: materiale: finitura ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: scarse
Parapetto	materiale: in metallo a disegno semplice, finitura: tinteggiato, condizioni: sufficienti.



Serramenti di accesso tipologia: anta a battente con parte fissa, materiale: alluminio anodizzato con vetro semplice stampato, serratura semplice non elettrica, condizioni: sufficienti.
Nota: ingresso dalla strada

Finiture dell'appartamento

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno con vetro doppio di vecchia generazione, condizioni: scarse-sufficienti; protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: PVC, condizioni: scarse.
Nota: alcuni serramenti risultano apribili con difficoltà; la tapparella della finestra cucina risulta rotta; la finestra del bagno è senza maniglia e non si apre

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato con finitura in tanganika, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a soffietto divisa a due metà, materiale: semplice pannello in legno, condizioni: scarse
Nota: porta del bagno

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica bianco-grigie cm 33x33, condizioni: sufficienti
Nota: in tutto l'appartamento tranne che in bagno

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica effetto marmo cm 33x33, condizioni: sufficienti
Nota: nel bagno

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica cm 30x40 con decori, altezza rivestimento: circa cm 220, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: parete cucina solo angolo, materiale: piastrelle in ceramica cm 10x10, altezza rivestimento; solo fascia tra i mobili, condizioni: sufficienti.

Pareti interne materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile, tinteggiati, condizioni: scarse
Nota: presenza di numerose situazioni di muffa – infiltrazioni di umidità

Pareti interne materiale: controrivestimento in lastre di cartongesso, tinteggiati, condizioni: scarse-sufficienti
Nota: presenza di numerose situazioni di muffa – infiltrazioni di umidità

Plafoni: materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: scarse
Nota: presenza di numerose situazioni di muffa – infiltrazioni di umidità

Portoncino di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e ferro con finitura interna/esterna con pannello in legno, condizioni: sufficienti.
Nota: trattasi di classico portoncino blindato

Impianti:
Citofono tipologia: solo audio, condizioni: scarse, conformità: da verificare (presumibilmente non a norma)
Nota: risulta non funzionante

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare (presumibilmente non a norma)
Nota: ad alimentare i fuochi cucina e la caldaia



Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare (presumibilmente non a norma) Note: terminali marca BiTicino in pessime condizioni, a volte mancanti, quadro elettrico con 2 sezionature e salvavita.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in acciaio tipo piastra; condizioni: scarse, conformità: da verificare Nota: Caldaia murale Ditta Hermann – Saunier Duval modello Themis Condens collocata nel locale giorno; termostato presente ma in pessime condizioni
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Sanitari:	dotazione bagno con elementi in ceramica w.c., bidet, lavandino, vasca murata, condizioni: sufficienti Nota: presente allaccio lavatrice
Antenna TV:	Non è stata riscontrata la presenza dei relativi terminali all'interno dell'appartamento

Finiture della cantina

Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento lisciato, condizioni: sufficienti.
Pareti interne	materiale: finitura interna in intonaco al rustico, condizioni: sufficienti
Plafoni:	materiale: finitura interna in intonaco al rustico, condizioni: sufficienti
Porta di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse
Impianto Elettrico:	Nelle zone comuni (scala e corridoio) risulta non funzionante
Corridoio condominiale:	Presenza di molto materiale abbandonato in modo improprio, e di tubazioni impiantistiche di scarico a vista

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.

La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione ai prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare.

Si rende l'indicazione che il CTU renderà la stima del probabile valore immobiliare dell'alloggio, *non ottenuto* da una stima comparativa degli immobiliari compravenduti (e/o dalle proposte di vendita) risultando non disponibili beni similari .

La condizione di scarso numero di transazione di immobili in avanzato stato di vetustà / degrado induce a attribuirne la stima di valore con “stima a costo”.

Da una stima sintetica con il criterio “a costo” , ovvero al valore presunto del bene immobiliare a nuovo, ricompreso dell'incidenza di costo per l'area edificabile, deducendo i fattori di deprezzamento al deterioramento fisico dell'edificio e e alla obsolescenza.

Si giudica l'edificio assimilabile alla tipologia “degli edifici economici popolari” .

Ciò detto , le analisi condotte darebbero indicazione di non attribuire un valore superiore a € 1.000,00 /Mq.



Considerando come valutazione media il valore unitario di € 1.000,00 / Mq. con riconduzione alle condizioni intrinseche e estrinseche accertate con il sopralluogo :

- all'ubicazione / inserimento nel condominio al quarto piano fuori terra, senza ascensore ;
- allo stato di conservazione non ordinario alla vetustà, risultando :

a) segni di forte umidità su alcune porzioni dei plafoni per causa d'infiltrazione delle meteoriche dalla copertura con bagnamento del solaio del sottotetto che ha all'intradosso l'abitazione in oggetto :

b) condizioni scadenti del vano igienico sanitario; alla condizione dell'impianto elettrico che risulta modificato non a regola d'arte; alla condizione scadente della caldaia termica con riconduzione alla manutenzione non operata con regolarità.

Ciò rende di conseguente che si abbia un aleatorio rischio di non poter disporre con l'acquirente (con modalità immediata) dell'utilizzo dell'abitazione. Ciò riconduce ad attribuire, alle condizioni sopra illustrate, una svalutazione all'immobile, riconoscendo congruo il valore di € 750,00 / Mq.

Ulteriore riscontro sulla attribuzione del valore di Stima si è effettuato con l'analisi delle quotazioni immobiliari, al prezzo unitario del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per abitazioni con caratteristiche normali nel comune di Mozzate .
(vedi allegato)

Sulla base di queste considerazioni, alla porzione immobiliare residenziale in oggetto al pignoramento, si attribuirebbe l'importo di valore di € 59.000,00 (ricondotta alla superficie commerciale di Mq. 78,50 e al prezzo unitario di euro 750,00).

Altresì il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.

N.B. si precisa 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, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Mozzate relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.
- => Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Valore a corpo	Valore diritto e quota
A	Appartamento al P.3° e accessoria cantina al P.S1°	A corpo	€59.000,00	€59.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Si liquida in modo forfetario , complessivo importo

€8.850,00

Riduzione del valore per Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Si liquida onere complessivo per l'importo

€3.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€46.650,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/07/2025
Codice documento: E038-25-000003-001

il perito
Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

Giudice Dr. Mancini Marco
Curatore/Custode: Avv. Casati Matteo
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

