



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia PISANO

CUSTODE:

Dott. Armando PASQUARETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanna Tettamanti

CF:TTTGNN64L42C933V

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

telefono: 031262195

email: studiotecnicocomo@gmail.com

PEC: giovanna.tettamanti@geopec.it

VISURISTA

Maria ELIA (EMMEMME SRL)

V.le Varese 71A-Como-031 27 92 84

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in PIANELLO DEL LARIO, Vicolo Don Leonardo Mazzucchi n.144, frazione Calozzo, della superficie commerciale di **120,00** mq. circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'appartamento, situato a piano terra/ammezzato, di edificio condominiale, ha ingresso autonomo direttamente dal civico 144 del Vicolo Don Leonardo Mazzucchi, in frazione Calozzo di Pianello del Lario, a poche centinaia di metri dalla riva del Lago di Como.

La costruzione originaria dell'immobile è molto datata, la trasformazione in alloggi residenziali risale alla fine degli anni '80.

Allo stato attuale l'unità è formata da: soggiorno/pranzo, antibagno, bagno, camera da letto, corridoio, studio, cucina e ripostiglio/lavanderia (alcune destinazioni dei locali non sono in sintonia con la pratica edilizia).

Lo stato di manutenzione e conservazione, anche a causa dell'attuale inutilizzo del bene, è sufficiente e si è rilevata la presenza di diffuse tracce di umidità, soprattutto nella parte bassa delle pareti e dei muri. Tutte le utenze risultano disattivate.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di PIANELLO DEL LARIO - foglio 15 - **particella 11 sub.34** - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita 325,37 Euro
- indirizzo catastale: Frazione Calozzo n.128,
- piano: 1°
- superficie catastale mq.121
- intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: proprietà di terzi, vano scala condominiale BCNC alla part.11/7, disimpegno (comune ai subb.33-709) alla part.11/31, unità alla part.11/33, Vicolo Don Leonardo Mazzucchi e proprietà di terzi.

N.B. Indirizzo catastale da aggiornare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 120.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

05/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso l'appartamento, nel quale erano presenti esclusivamente alcuni arredi e suppellettili, non era abitato ed erano disattivate le utenze.

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 16/01/2009 a firma di notaio Alessandra MASCELLARO ai nn.12666/5986 di repertorio, iscritta il 20/01/2009 a Como ai nn.1620/241, a favore di B.POP. SONDRIO SCPA/SONDRIO, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 187.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi

Ipoteca **giudiziale** attiva, del 23/08/2024 a firma di Tribunale di Como-Sezione Lavoro ai nn.242/2024 di repertorio, iscritta il 03/04/2025 a Como ai nn.9424/1697, a favore di [REDACTED], contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 24.312,76.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, notificato il 23/09/2025 a firma di Tribunale di Como al n.546 di repertorio, trascritto il 09/10/2025 a Como ai nn.29812/21683, a favore di [REDACTED], contro *** DATO OSCURATO ***.

Pignoramento, notificato il 18/10/2025 a firma di Tribunale di Como al n.4992 di repertorio, trascritto il 07/11/2025 a Como ai nn.33382/24358, a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL/CONEGLIANO, contro *** DATO OSCURATO ***.

Alla data del 04.02.2026 non risulta iscritta a ruolo procedura relativa al pignoramento di cui sopra.

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 705,00
Millesimi condominiali (da riparto attuale):	66,00/1000,00 di proprietà generale

L'appartamento è inserito in compendio condominiale denominato Condominio Valgrande.
N.B. Si segnala che nelle tabelle di riparto delle spese condominiali sono indicati 66,00/1000 di proprietà, mentre nell'atto di provenienza la quota di pertinenza dell'appartamento è pari a 67,00/1000.

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 16/01/2009), stipulato il 16/01/2009 a firma di notaio Alessandra MASCELLARO ai nn.12665/5985 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 a Como ai nn.1619/1069.

* E' compresa nella vendita la quota 67/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali.

* Il Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali risultano allegati all'atto del 13.6.89 rep.4820 Notaio Rodolfo Casnati di Gravedona trascritto il 12.7.89 ai nn.11211/8452. * La vendita è stata effettuata per € 115.000,00, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. * Nell'atto è richiamata la trascrizione nn.15630/11388 del 04.12.1986 (servitù) di cui all'atto in data 13.11.1986 rep.22398/6928 Notaio Francesco Peronese di Como portante costituzione di servitù di cabina elettrica a favore ENEL/ROMA ed a carico di [REDACTED] (27.7.33), relativamente al locale insistente sul mapp.50 di Catasto Terreni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] IMPRESA INDIVIDUALE

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1986), stipulato il 14/02/1986 a firma di notaio Massimo CASPANI ai nn.3939/1430 di repertorio, trascritto il 27/02/1986 a Como ai nn. 3389/2615.

* La vendita coinvolge più ampio complesso immobiliare dal quale si è originato il bene oggetto di pignoramento.

* La vendita di tutto il complesso è stata effettuata per € 320.000,00, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2006), stipulato il 05/05/2006 a firma di notaio Ottaviano Anselmo NUZZO ai nn.46010/7323 di repertorio, registrato il 26/05/2006 a Lecco ai nn.4732 s.IT, trascritto il 29/05/2006 a Como ai nn.19148/11867.

* E' compresa nella vendita la quota 67/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali.

* La vendita è stata effettuata per € 50.000,00, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4/87 variante**, intestata a [REDACTED], per lavori inerenti "Fabbricato esistente - costruzione di tavolati interni per locali e servizi al 1° piano - variante alla C.E. n.4/87-29.01.1987", rilasciata il 14/10/1988, agibilità del 09/01/1991.

Denuncia di Inizio Attività N. **880 prot./13.03.2008**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di "modifica apertura di facciata e modifiche interne", presentata il 13/03/2008. (Lavori realizzati in piccola parte.) L'Ufficio Tecnico Comunale ha dichiarato che, nel fascicolo, non sono presenti né fine lavori né agibilità, non fornendo indicazioni precise circa validità o decadenza SCIA.

Denuncia di Inizio Attività N. **960 prot./23.03.2009**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di "sistemazione tubo di scarico caldaia in facciata, posizionamento presa d'aria e scarico stufa a pellets; tinteggiatura facciata e manutenzione ordinaria", presentata il 23/03/2009. (Lavori eseguiti in parte e non conformi.) L'Ufficio Tecnico Comunale ha dichiarato che, nel fascicolo, non sono presenti né fine lavori né agibilità, non fornendo indicazioni precise circa validità o decadenza SCIA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.38/12.11.2015 (adozione) e n.31/07.10.2016 (approvazione) e successive varianti.

L'immobile ricade in zona NAF - centri e nuclei di antica formazione (art.15). Norme tecniche di attuazione ed indici.

- *Articolo 15 – NAF - Centri e nuclei di antica formazione.*

L'articolo 25 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per l'individuazione dei nuclei di antica formazione, ma anche degli edifici isolati che potrebbero avere rilevanza storica, fa riferimento agli elaborati della prima levata dell'Istituto Geografico Militare (IGM) ed alle antiche mappe disponibili, come quelle del vecchio catasto. Tale ricognizione conduce alla individuazione sia degli ambiti di antica formazione che appartengono al territorio urbano consolidato, sia delle testimonianze che, generalmente per il loro legame con l'attività primaria, risultano molto diffuse sul territorio comunale.

- *15.1. Definizione: Il PGT di Pianello del Lario individua, con apposita perimetrazione, le parti del territorio comunale caratterizzate dai Centri e nuclei che rivestono carattere storico, artistico e paesistico di particolare importanza e quindi meritevoli di azioni improntate alla tutela e alla valorizzazione. Tali ambiti sono caratterizzati da:*

- denso agglomerato di edifici a prevalente matrice rurale, di tipologia varia e di diversa epoca di costruzione

- conformazione del tessuto urbano di notevole valore storico

- presenza di alcune costruzioni interessanti per tipologia e tecniche costruttive tradizionali ed irripetibili da conservare

- riconoscibilità ed identità fisica e culturale.

Queste parti di territorio corrispondono a "zone di recupero" del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente.

- *15.2. Criteri operativi: Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare*

ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee, purché venga sempre garantita la leggibilità e l'identità del tessuto di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda i margini dell'edificato, rapporti pieni e vuoti) ed il restauro scientifico degli edifici significativi per caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti. In quest'ottica il PGT svolge una lettura frazione per frazione, evidenziando le caratteristiche principali del nucleo. Tale lettura, in allegato, si considera parte integrante del Piano delle Regole e permette di definire le linee guida strategiche di sviluppo per la frazione a cui dovranno adeguarsi tanto gli interventi degli operatori privati quanto quelli pubblici. Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del perimetro di interesse storico dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- *la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi*
- *il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo - la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e materica degli edifici di maggior valore architettonico e documentario*
- *il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari*
- *il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati*
- *l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni con possibilità di ampliamento fino al 10% della SLP esistente;*
- *l'adeguamento agli standard prestazionali attuali dei manufatti edilizi*

Tutti gli interventi edilizi "che modificano" lo stato di fatto esistente sia per incrementi di superfici o volumi, sia per modifiche dei prospetti, sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio le cui prescrizioni sono vincolanti.

• **15.3. Interventi ammessi:**

- *a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- *b) interventi di manutenzione straordinaria;*
- *c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *d) interventi di ristrutturazione edilizia (ma non per manufatti di pregio); Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure la DIA, la SCIA, Gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione saranno possibili soltanto previa approvazione di Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree per servizi pubblici, calcolate ai sensi dell'art 12 delle presenti norme. Lo stesso dicasi per gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati. La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente. Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

Destinazioni d'uso:

Funzione principale Residenza

Funzioni complementari Esercizi commerciali di vicinato Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismo) Uffici e attività direzionali in genere Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri e rumori molesti Servizi collettivi e sociali Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione contenuta nel Regolamento d'Igiene, art. 3.10.11) L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

N.B. Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato ed al PGT nella propria interezza.

Si evidenzia che l'area è inserita in zona definita "Laghi aree di rispetto 300 m. (art.142.1 l.b - D.Lgs.42/04) e Ambiti di tutela Paesaggistica dai laghi insubrici (art.19 c.5-6 NTA del PTR).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva:

* Con la PE 4/87-14.10.1988 risulta autorizzata la formazione di un appartamento composto da locali con le seguenti destinazioni: tinello, antibagno, bagno, camera, corridoio, studio e camera con bagno "en suite".

* La planimetria catastale del 13.03.1989 è in sintonia con il provvedimento edilizio di cui sopra, così come il Permesso di Abitabilità del 09.01.1991 (al quale la citata scheda catastale è allegata).

* La DIA del 13.03.2008 prevedeva la trasformazione di una finestra in porta di accesso e la suddivisione dell'unico appartamento, mediante tamponamento di porta di collegamento interna, in due distinte unità una formata da: cucina/soggiorno, antibagno, bagno e camera; l'altra composta da: cucina/soggiorno, bagno (privo di antibagno) e camera (di dimensioni inferiori ai minimi di legge). Gli interventi non risultano essere stati attuati. Nel fascicolo non sono inseriti fine lavori, collaudo opere e agibilità. Il progetto presenta criticità.

* La DIA del 23.03.2009 riguardava la sistemazione, in facciata, di tubi di scarico caldaia e stufa a pellets oltre presa d'aria di quest'ultima in facciata. L'intervento non appare regolare sia per quanto riguarda gli scarichi dei fumi sia per ciò che attiene la realizzazione delle tubazioni non conformi al progetto. La pratica manca di fine lavori e collaudo delle opere. Il progetto presenta criticità.

Attualmente si è in presenza di un unico appartamento formato da soggiorno, antibagno, bagno, camera, corridoio, studio (utilizzato come camera da letto), camera (utilizzata come cucina/tinello) e bagno (utilizzato come ripostiglio/lavanderia); le modifiche di destinazione non sono conformi alle pratiche e risultano in contrasto con le vigenti normative in tema di igiene. La situazione è regolarizzabile mediante:

* modifica/adeguamento scarichi in facciata

* ripristino dello Stato Assentito ovvero: mantenimento dello Stato di Fatto mediante introduzione di pratica "in sanatoria" previa verifica dell'ammissibilità della medesima in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente mediante: rilievo, predisposizione di CILA in sanatoria, con versamento di sanzione (importo minimo di € 1.032,00) oltre diritti di segreteria, eventuali piccole discrepanze/errori grafici potranno anche essere considerati ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive/esecutive/errori di rappresentazione) qualora contenute entro i limiti previsti considerato che si tratta di interventi ante 24.05.2024. Se si vorrà ripristinare il servizio igienico (ora ripostiglio/lavanderia) occorrerà prevedere la formazione di "antibagno" (indispensabile ai sensi del DM 05.07.1975) nel caso in cui si affacci su locali della zona giorno;

* eventuale aggiornamento catastale.

Si ricorda che l'Ufficio Tecnico Comunale ha dichiarato che, nei fascicoli edilizi riguardanti le pratiche datate 2008 e 2009, non sono presenti né fine lavori, né collaudo dell'intervento, né agibilità, non fornendo indicazioni precise circa validità o decadenza delle pratiche; le regolarizzazioni

dovranno pertanto tenere conto di tale circostanza, sviluppando adeguati approfondimenti in sintonia/ accordo con la PA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata corrispondenza dello Stato di Fatto allo Stato Assentito, come da dettaglio in precedenza (conformità edilizia e catastale trattate congiuntamente)) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3-6 mesi.

NB 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 potranno variare sensibilmente anche in funzione della soluzione scelta per regolarizzare il bene e si riferiscono alle sole incombenze amministrative (non a eventuali opere materiali).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: (trattata al punto precedente)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VICOLO DON LEONARDO MAZZUCCHI 144,
FRAZIONE CALOZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in PIANELLO DEL LARIO, Vicolo Don Leonardo Mazzucchi n.144, frazione Calozzo, della superficie commerciale di **120,00** mq. circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

L'appartamento, situato a piano terra/ammezzo, di edificio condominiale, ha ingresso autonomo direttamente dal civico 144 del Vicolo Don Leonardo Mazzucchi, in frazione Calozzo di Pianello del Lario, a poche centinaia di metri dalla riva del Lago di Como.

La costruzione originaria dell'immobile è molto datata, la trasformazione in alloggi residenziali risale alla fine degli anni '80.

Allo stato attuale l'unità è formata da: soggiorno/pranzo, antibagno, bagno, camera da letto, corridoio, studio, cucina e ripostiglio/lavanderia (alcune destinazioni dei locali non sono in sintonia con la pratica edilizia).

Lo stato di manutenzione e conservazione, anche a causa dell'attuale inutilizzo del bene, è sufficiente e si è rilevata la presenza di diffuse tracce di umidità, soprattutto nella parte bassa delle pareti e dei muri. Tutte le utenze risultano disattivate.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Comune di PIANELLO DEL LARIO - foglio 15 - **particella 11 sub.34** - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita 325,37 Euro
- indirizzo catastale: Frazione Calozzo n.128,

- piano: 1°
- superficie catastale mq.121
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze in linea di contorno, in senso orario, partendo da nord: proprietà di terzi, vano scala condominiale BCNC alla part.11/7, disimpegno (comune ai subb.33-709) alla part.11/31, unità alla part.11/33, Vicolo Don Leonardo Mazzucchi e proprietà di terzi.
N.B. Indirizzo catastale da aggiornare.



Ingresso da Vlo Mazzucchi



Facciate su Vlo Mazzucchi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Lago di Como

SERVIZI

negozi al dettaglio
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km. ca. (Milano Malpensa)
autobus
autostrada distante 50 km ca. A9



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

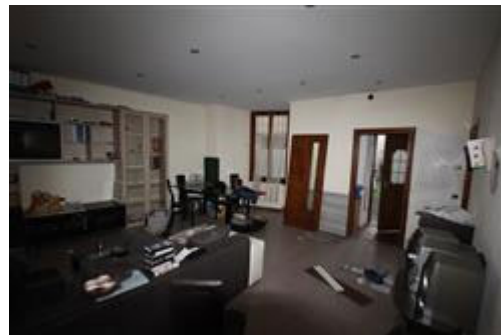
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno, alcuni con specchiature, alcuni smontati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette cm.(30x30) in soggiorno, camera, disimpegni, studio e cucina, piastrelle di ceramica cm.(20x20) nel bagno e cm.(45x45) nel ripostiglio/lavanderia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica da cm.(20x20) sino a cm.200 di altezza. Il bagno è corredato da: lavabo, bidet, vasca a sedere e w.c. (con cassetta "a zaino")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate - persiane - tapparelle avvolgibili	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione a gas a mezzo di radiatori conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Locale adibito a cucina



Locale soggiorno

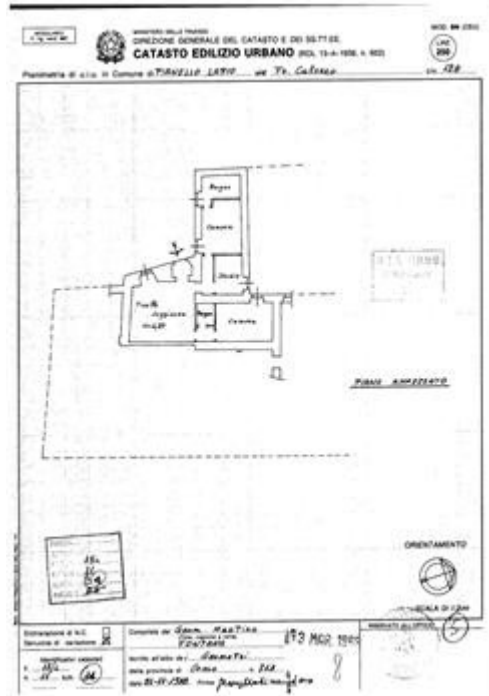
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare

Descrizione: Abitazione box e terreni

Indirizzo: Frazione Coslia - Pianello Del Lario, CO

Superfici principali e secondarie: 232

Prezzo: 258.750,00 pari a 1.115,30 Euro/mq

Valore Ctu: 344.292,50 pari a: 1.484,02 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 345.000,00 pari a: 1.487,07 Euro/mq

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare

Descrizione: Fabbricato composto da due appartamenti sito in Pianello del Lario (CO)

Indirizzo: Pianello del Lario (CO) Via Calozzo

Superfici principali e secondarie: 249

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.124,50 Euro/mq

Valore Ctu: 212.500,00 pari a: 853,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 213.000,00 pari a: 855,42 Euro/mq

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare

Descrizione: Baita montana, vecchio rustico e terreno agricolo

Indirizzo: Pianello del Lario (CO) Via Monte Bronno

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.605,00 pari a: 436,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 440,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale in centro con posto auto coperto

Indirizzo: Pianello del Lario

Superfici principali e secondarie: 99

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.717,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FIMAA Como

Descrizione: appartamento anni '70

Prezzo: pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FIMAA Como

Descrizione: appartamento nuovo classe A3

Prezzo pari a 2.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI -

Descrizione: abitazione civile - valore minimo

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI -

Descrizione: abitazione civile - valore massimo

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della superficie commerciale: (area teorica data dalla somma delle superfici principale e secondarie, queste ultime assenti) è stata computata la superficie esterna lorda (SEL), con spessore massimo dei muri considerato pari a cm.50.

La stima è stata eseguita in riferimento alle indagini effettuate a mezzo di borsini ed operatori, utilizzata in combinazione con le "Osservazioni di mercato".

Con riferimento agli elementi reperiti e riportati si ritiene che il valore di €/mq.1.250,00 sia applicabile al bene di cui trattasi: in linea sostanziale con il borsino FIMAA e quanto proposto dall'Agenzia delle Entrate, coerente con quanto attualmente sul mercato e con quanto emerso dalle indagini con gli operatori della zona, il tutto con particolare riferimento a:

- ubicazione: nel comune di Pianello del Lario, nelle immediate vicinanze del Lago di Como, in zona molto ricercata sia come residenza sia per affitti turistici;
- ampia superficie (che, con opportuni accorgimenti, potrebbe permettere un frazionamento in due mini-appartamenti);
- attuale stato dell'appartamento: sufficiente e facilmente migliorabile, ma con presenza di irregolarità edilizie, con riflesso sul valore e l'appetibilità del bene.

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 potrebbero rendere 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: 120,00 x 1.250,00 = **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:

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 Pianello del Lario ed inoltre: agenzie immobiliari di: Dongo, Gravedona e Menaggio, 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	120,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.000,00**

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: **€. 21.300,00**

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: **€. 700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

data 05/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Giovanna Tettamanti

