



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

84/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò


CUSTODE:

Rag. Maura Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 84/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **719,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed una porzione al piano soppalcato avente destinazione vano tecnologico.

Alla data del sopralluogo risultava essere presente una struttura metallica che dovrà essere rimossa.

La stessa non è oggetto di valutazione della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 114/215 cm p. sopp., 280/314/425 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria D/8, rendita 9.384,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1281 subalterno 722, area al subalterno 712 e subalterno 710.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

B **centrale termica** a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **9,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un locale destinato a centrale termica (non è stato possibile effettuare l'accesso interno)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm piano terra (come da scheda). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1281 subalterno 717, area al subalterno 712.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

C **area urbana** a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **497,00** mq per la quota di 221/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un'area urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria F/1, consistenza 497 mq, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1555, 1827, 1556, 1416, 1414, mappale 1281 subalterno 712.

D **area urbana** a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **4.693,00** mq per la quota di 221/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il bene oggetto di stima è un'area urbana utilizzata come parcheggio ed area di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria F/1, consistenza 4693 mq, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 603, 514, 1640, strada provinciale, mappale 1863, 1555, mappale 1281 subalterno 701.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.918,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.116.029,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 948.624,67
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

si specifica che il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo avvenuto il 23.03.2026 risultava libero da persone, il contratto d'affitto del ramo d'azienda registrato c/o Ufficio di Como in data 16.10.2024 numero 1T /019502 risulta decaduto per intervento di Liquidazione Giudiziale per entrambe le parti firmatarie del contratto, concedente ed affittuario, così come il contratto di locazione immobile registrato c/o Ufficio di Erba in data 29.09.2023 numero 3T /001589 risulta decaduto per intervento di Liquidazione Giudiziale per entrambe le parti firmatarie del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2019 a firma di Notaio Stefano Leoni ai nn. 99362/24253 di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Como ai nn. 12812/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €uro 1.020.000,00.

Importo capitale: €uro 600.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 15/12/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 84/2025 di repertorio, trascritta il 19/03/2026 a Como ai nn. 7633/5502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di apertura liquidazione giudiziale

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:	€. 6.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.946,32
Millesimi condominiali:	218,43/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di Notaio Cesare Spreafico ai nn. 2648/1749 di repertorio, trascritto il 11/09/2009 a Como ai nn. 26031/16562.

Atto in data 9.9.2009 rep.2648/1749 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la

società [REDACTED] ende alla [REDACTED] quota intera di piena proprietà immobili siti in MERONE sez.PONTENUOVO in Via Nuova Valassina nr.7 e precisamente: .Capannone posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1281/717 – PT - D/8 .Cantina posta al piano terra e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1281/710 – PT – C/2 – mq.8 e quota 221/1000 di piena proprietà di aree urbane al piano terra censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1281/701 – PT mapp.1281/712 - PT
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €432.653,67 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

TRA.16548/8850 (12.5.2004) Atto in data 4.5.2004 rep.861779/11710 Notaio Orlando Cornelio di Lecco con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] quota intera di piena proprietà immobili siti - [REDACTED] - in MERONE sez.PONTENUOVO in Via Nuova Valassina nr.7 e precisamente: .Unità immobiliari poste al piano terra e censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1281/706 – PT - D/8 mapp.1281/710 – PT – C/2 – mq.8 e quota 221/1000 di piena proprietà di aree urbane al piano terra censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1281/701 – PT mapp.1281/702 - PT
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €400.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.
AVVERTENZA: Si precisa che non risulta la trascrizione dell'atto del 16.12.2008 rep.8295 Notaio Angelo Busani di Milano con il quale la [REDACTED] si trasforma nella società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **533/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone ad uso commerciale, rilasciata il 03/08/1976

Concessione Edilizia N. **617/1977 (variante alla N. 533/1976)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone ad uso commerciale, rilasciata il 22/07/1977

Concessione Edilizia N. **738/1978 (variante alla N. 617/1977)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone ad uso commerciale, rilasciata il 16/11/1978

Concessione Edilizia N. **533 a/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di recinzione, rilasciata il 20/01/1981

Concessione Edilizia N. **40/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di divisori interni, rilasciata il 25/07/1983, agibilità del 18/02/1984

Concessione Edilizia N. **94/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di accessori ad uso centrale termica, rilasciata il 18/09/1996

D.I.A. N. **136/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne al fabbricato esistente, presentata il 09/12/2003.

Fine lavori in data 15/04/2004

D.I.A. N. **100/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio commerciale per realizzazione uffici, presentata il 17/09/2004, agibilità **non rilasciata**.

Fine lavori in data 19.01.2007. In merito alla richiesta di agibilità presentata in data 19.01.2007 prot.

841, alle successive richieste di integrazioni del 02.04.2007, l'Ufficio Tecnico comunica la non procedibilità della pratica in data 30.04.2007. L'Ufficio non ha prodotto ulteriori successivi documenti a riguardo al ctu.

S.C.I.A. N. **59/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione manto di copertura esistente in lastre di eternit con nuovo manto di copertura in lamiera grecata coibentata e posa di pannelli fotovoltaici, presentata il 12/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 65 del 23.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24.11.2010, l'immobile ricade in zona ZONA B 3 - Tessuto consolidato monofunzionale commerciale da mantenere. Il titolo è riferito solamente al mappale 1281 subalterni 717, 710, 712

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 65 del 23.11.2009 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24.11.2010, l'immobile ricade in zona ZONA B 3 - Tessuto consolidato monofunzionale commerciale da mantenere. Ricadente in ZONA V2 - Viabilità di previsione. Il titolo è riferito solamente al mappale 1281 subalterni 701

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

lo stato dei luoghi rilevato, non rappresenta lo stato assentito. dal punto di vista dimensionale, si può asserire che il bene è stato costruito con dimensioni rientranti nelle ammesse tolleranze. Per quanto concerne il vano tecnologico posizionato sopra gli attuali uffici, esso è stato rappresentato nella sezione "Tav. 5" della Pratica Edilizia n. 100/2024. Si rilevano una diversa distribuzione degli spazi interni, unitamente alla non presenza dei servizi. Le aperture esterne risultano essere difformi dallo stato assentito. Il blocco uffici avrebbe dovuto avere un'altezza rispetto alla quota pavimento di 70 cm in più rispetto all'area commerciale; nella realtà ci sono circa 15 cm di quota differente. Ad oggi non è possibile verificare se è stato o meno realizzato il vespaio previsto sotto l'area uffici. L'altezza totale del capannone è conforme, mentre è differente l'altezza indicata nelle pratiche edilizie rispetto all'attuale per quanto concerne la zona uffici. Per quanto concerne la Centrale Termica, considerando la consistenza rilevata esternamente, la stessa corrisponde con le ultime pratiche presentate, ma risulta differente rispetto alla pratica originaria con la quale veniva assentita; si tratta comunque di vano tecnico. Si specifica, come riportato nell'elenco dei titoli edilizi, che non risulta rilasciata l'ultima agibilità richiesta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratica Edilizia in Sanatoria e pratiche propedeutiche. Pratica per Agibilità.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per presentazione pratiche: €18.000,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
- costi per certificazioni e pratiche necessarie per presentazione Agibilità non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 717 e 710

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale disponibile non è rispondente allo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e per aperture indicate in modo differente rispetto sempre allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €2.000,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 717

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERONE VIA NUOVA VALLASSINA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **719,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed una porzione al piano soppalcato avente destinazione vano tecnologico.

Alla data del sopralluogo risultava essere presente una struttura metallica che dovrà essere rimossa.

La stessa non è oggetto di valutazione della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 114/215 cm p. sopp., 280/314/425 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria D/8, rendita 9.384,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1281 subalterno 722, area al subalterno 712 e subalterno 710.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante 0,5	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

composto da ampio spazio commerciale, ingresso, zona servizi, zona uffici e magazzino.
Esiste allo stato dei luoghi una porzione soppalco avente destinazione vano tecnologico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio e vetro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e cemento liscio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: documentazione non disponibile. è presente impianto fotovoltaico	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo conformità: documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[144,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1314700010024 registrata in data 14/10/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

spazio commerciale	543,39	x	100 %	=	543,39
vano tecnologico soppalcato	105,11	x	0,25 %	=	0,26
ingresso	61,54	x	100 %	=	61,54
zona uffici	84,90	x	100 %	=	84,90
servizi	17,36	x	100 %	=	17,36
magazzino	24,31	x	50 %	=	12,16
Totale:	836,61				719,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 719,61 x 1.500,00 = **1.079.415,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.079.415,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.079.415,00**

BENI IN MERONE VIA NUOVA VALLASSINA

CENTRALE TERMICA

DI CUI AL PUNTO B

centrale termica a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **9,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

il bene oggetto di stima è un locale destinato a centrale termica (non è stato possibile effettuare l'accesso interno)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm piano terra (come da scheda).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1281 subalterno 717, area al subalterno 712.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

come da planimetria catastale composto da centrale termica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio e vetro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: documentazione non ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 disponibile

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
centrale termica (come da scheda)	9,32	x	100 %	=	9,32
Totale:	9,32				9,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,32 x 400,00 = **3.728,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.728,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.728,00**

BENI IN MERONE VIA NUOVA VALLASSINA
AREA URBANA
DI CUI AL PUNTO C

area urbana a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **497,00** mq per la quota di 221/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
il bene oggetto di stima è un'area urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria F/1, consistenza 497 mq, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1555, 1827, 1556, 1416, 1414, mappale 1281 subalterno 712.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5

al di sotto della media 

ferrovia distante 2

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

area urbana

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana (come da banca dati catastale)	497,00	x	100 %	=	497,00
Totale:	497,00				497,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 497,00 x 10,00 = **4.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.098,37**

BENI IN MERONE VIA NUOVA VALLASSINA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a MERONE Via Nuova Vallassina, della superficie commerciale di **4.693,00** mq per la quota di 221/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un'area urbana utilizzata come parcheggio ed area di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1281 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria F/1, consistenza 4693 mq, indirizzo catastale: Via Nuova Vallassina, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 603, 514, 1640, strada provinciale, mappale 1863, 1555, mappale 1281 subalterno 701.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

area urbana

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area urbana (come da banca dati catastale)	4.693,00	x	100 %	=	4.693,00
Totale:	4.693,00				4.693,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.693,00 x 50,00 = **234.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 234.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.857,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed i beni simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione dei fabbricati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari in data 03.02.2026., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 02.04.2026., ufficio tecnico di Merone. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como, ed inoltre: Amministratore condominiale: è stata trasmessa comunicazione al ctu in data 12.03.2026 con riporto dell'esercizio scadente al 30.09.2025

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	negozio	719,61	0,00	1.079.415,00	1.079.415,00
B	centrale termica	9,32	0,00	3.728,00	3.728,00
C	area urbana	497,00	0,00	4.970,00	1.098,37
D	area urbana	4.693,00	0,00	234.650,00	51.857,65
				1.322.763,00 €	1.136.099,02 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'oggetto di stima inerisce la quota di intera proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.070,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.116.029,02
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:	€. 167.404,35
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:	€. 948.624,67