



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mancini Marco

CUSTODE:

Dott. Minola Gastone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Colombo Marco

CF:CLMMRC81R15B639I

con studio in INVERIGO (CO) Via Fabio Filzi n. 9

telefono: 0

email: colombomarco81@gmail.com

PEC: marco.colombo3@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANTU' Via Montello 9, frazione Vighizzolo, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di Procedura Esecutiva è sito nel Comune di Cantù (Como) con una popolazione di circa 40.400 abitanti e confina con i Comuni di Alzate Brianza, Brenna, Capiago Intimiano, Carimate, Cermenate, Cucciago, Figino Serenza, Mariano Comense, Orsenigo, Senna Comasco e Vertemate con Minoprio.

Distanze dai principali centri: circa 15 Km. dalla Città di Como, circa 32 Km. dalla Città di Lecco e circa 36 Km. dalla Città di Varese.

Il lotto oggetto di stima è posto nella parte centrale del nucleo storico della frazione di Vighizzolo interamente destinata ad uso residenziale con attività commerciali e direzionali tipiche di un paese, in un contesto di fabbricati di tipologia di corte lombarda.

La zona offre tutti i servizi che un comune deve essere dotato con una qualità medio-alta che la rende vivibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da cm. 265 a cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4674 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Montello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su via Ortigara e mappale 2965, proprietà di terzi, enti comuni e via Ortigara
con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

B posto auto a CANTU' Via Montello 9, frazione Vighizzolo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di cm. 298. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4674 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: via Montello n. 9 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: enti comuni
con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.298,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.453,30
Data di conclusione della relazione:	05/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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** attiva, stipulata il 17/04/2004 ai nn. 31807/6202 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione iscritta a Como in data 16/07/2024 nn. 21508/3214

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Como ai nn. 121 di repertorio, trascritta il 13/02/2018 a Como ai nn. 3538/2414, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni.

Per il pignoramento trascritto a Como il 13/02/2018 nn. 3538/2414 è stata promossa la procedura esecutiva n. 44/2018 ora estinta con provvedimento di cancellazione, il tutto come comunicato in data odierna a mezzo mail dalla cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Como. Qualora il creditore procedente non provvedesse a presentare presso il competente ufficio la domanda di annotazione di cancellazione della trascrizione del pignoramento, in sede di decreto di trasferimento immobili dovrà essere consegnata all'ausiliario visurista una copia conforme all'originale del provvedimento, munita di bolli e di timbro di non opposizione, il tutto per poter procedere con la redazione e presentazione della annotazione di cancellazione della detta trascrizione con addebito a carico della procedura delle imposte dovute. La cancelleria ha comunicato inoltre che per ottenere la copia del provvedimento di cancellazione occorre istanza di autorizzazione al Giudice dell'attuale procedura. (Vedere relazione e visure ipotecarie e catastali storiche ventennali allegate)

pignoramento, stipulata il 15/07/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Como ai nn. 3060 di repertorio, trascritta il 30/07/2025 a Como ai nn. 23764/17395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/09/2004), con atto stipulato il 02/09/2004 a firma di Notaio Minussi Daniele ai nn. 128328/15102 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a omo ai nn. 31806/18025.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni.

Beni liberi in atto fatta eccezione per le seguenti ipoteche iscritte a Como: - in data 19/03/2002 nn. 6771/1390 N.B. annotata di cancellazione totale il 21/09/2010 nn. 24798/3909; - in data 22/04/2003 nn. 13550/2334 N.B. annotata di cancellazione totale il 11/10/2005 nn. 35276/5771.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione di esecuzione di opere interne (art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47) **N. prot. n. 15583 del 08/11/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento dei tavolati, dei pavimenti, degli impianti e dell'intonaco, presentata il 08/11/1991 con il n. 15583 di protocollo.

Con comunicazione del Comune di Cantù - Ufficio Tecnico - Ripartizione VI - Gestione del Territorio del 29/11/1991, il medesimo ente certifica che è depositata agli atti del codesto ufficio, comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata dai sigg.ri Porro Pinuccio e Molteni Cinzia, in data 08/11/1991, prot. n. 15583, per l'esecuzione di opere interne di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art. 31 lettera b) della Legge 05/08/1978 n. 457.

Autorizzazione Registro delle Costruzioni P.E. n. 166/94 prot. n. 8927/94 del 23/03/1995 **N. P.E. n. 166/94 prot. n. 8927/94 del 23/03/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 23/03/1995

Denuncia di Inizio Attività in variante alla P.E. n. 166/94 **N. prot. n. 13923 del 07/09/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento delle solette, presentata il 07/09/1995 con il n. 13923 di protocollo.

Denuncia di ultimazione dei lavori prot. n. 22123 del 23/10/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2014, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole - II Disciplina del Piano delle Regole - Ambiti del Piano delle Regole - Classificazione e modalità di intervento - 8.1 Ambiti del tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

8.1.1 Centro storico

Descrizione: gli ambiti del centro storico comprendono le parti di territorio interessate dall'agglomerato urbano di antica formazione di Cantù con carattere storico e di pregio artistico e ambientale (nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante) determinati tenendo conto della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico militare (1888).

Edificazione: sono ammessi gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione funzionale del patrimonio stesso, di cui ai punti a, b, c, d, del comma 1, dell'art. 27 della L.R. n. 12/05. Eventuali interventi di cui alle lettere e) ed f) del citato articolo 27, sono subordinati a pianificazione attuativa.

Destinazioni d'uso escluse: UA; UP/1, UP/2b, UP/3, UC/4, UC/5, UC/6, UC/11. L'uso UC/2 è escluso, salvo che per le strutture/immobili già esistenti.

8.1.2 Nuclei di antica formazione

Descrizione: sono nuclei di antica formazione, a funzione prevalentemente residenziale, ma con presenza di funzioni miste. Comprendono complessi di edifici che, per le soluzioni tipologiche distributive ed aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di particolare interesse per la conservazione del patrimonio insediativo storico-ambientale.

Edificazione: in tali nuclei gli interventi ammessi di cui ai punti a, b, c, d, del comma 1, dell'art. 27 della L.R. n. 12/05, sono rivolti al riuso funzionale, al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione funzionale del patrimonio stesso. E' consentito il recupero dei sottotetti.

Destinazioni d'uso escluse: UA; UP/1, UP/2b, UP/3, UC/3, UC/4, UC/5, UC/6, UC/11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla P.E. n. 166/94 prot. n. 8927/94 del 23/03/1995 e alla variante prot. n. 13923 del 07/09/1995, per l'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa dimensione dei locali - porta finestra della camera con altezza autorizzata da cm. 190 e realizzata da cm. 256 - porta d'ingresso con altezza autorizzata da cm. 280 e realizzata da cm. 250 - finestra del bagno con dimensioni autorizzate di cm. 60 x 100 e realizzata da cm. 52 x 62 - il locale cucina/tinello non possiede i R.A.I. - il bagno non possiede la superficie minima per Legge e i relativi R.A.I. - diverse altezze interne dei locali (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per poter sanare le opere abusive rilevate è necessario eseguire preventivamente delle lavorazioni: - realizzazione dell'arredo fisso nella cucina/tinello per poter garantire il corretto rapporto aero illuminante dei locali ($> 1/8$ della superficie calpestabile) - realizzazione di un tavolato interno e relativa porta nel locale bagno tra il lavabo e il bidet per poter garantire la superficie minima per Legge (superficie locale $< \text{mq. } 4,00$ ma ammissibile se il locale stesso è diviso in antibagno con lavabo e bagno) - ripristino della finestra del bagno nelle sue dimensioni originali di cm. 60 x 100 Tali opere possono essere forfettariamente stimate in € 3.100,00 Una volta completate le opere sarà necessario presentare pratica edilizia di Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e smi..

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per incarico a professionista abilitato ai fini della redazione e presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e della dichiarazione del rispetto delle tolleranze costruttive ed esecutive (esclusa Iva aliquota di Legge e Cassa Professionale): €2.500,00
- Diritti di segreteria per la S.C.I.A. in Sanatoria e diritto fisso per la sanzione: €1.132,00
- Opere edili di adeguamento igienico-sanitario: €3.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 705.

A causa dei molteplici componenti d'arredo presenti all'interno dei locali e in particolar modo, a ridosso delle pareti perimetrali degli stessi, non è stato possibile effettuare un rilievo preciso e completo dell'unità. Appurato comunque, l'esistenza di difformità interne ed esterne, per la redazione della pratica edilizia di sanatoria si dovrà eseguire un rilievo dettagliato e preciso al fine di avere la situazione reale e precisa dell'unità e degli abusi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla scheda catastale, per l'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa dimensione dei locali - diverse altezze interne dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, con l'ausilio di modello Docfa, compresa sessione per la sottoscrizione della denuncia da parte del Committente, presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Como con invio telematico, ritiro e controllo dei risultati mediante acquisizione di visure e schede aggiornate

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per incarico a professionista abilitato ai fini della redazione e presentazione della nuova scheda catastale (esclusa Iva aliquota di Legge e Cassa Professionale): € 700,00
- Diritto fisso catastale per n. 1 nuova scheda catastale redatta con programma Docfa: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 705

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANTU' VIA MONTELLO 9, FRAZIONE VIGHIZZOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTU' Via Montello 9, frazione Vighizzolo, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di Procedura Esecutiva è sito nel Comune di Cantù (Como) con una popolazione di circa 40.400 abitanti e confina con i Comuni di Alzate Brianza, Brenna, Capiago Intimiano, Carimate, Cermenate, Cucciago, Figino Serenza, Mariano Comense, Orsenigo, Senna Comasco e Vertemate con Minoprio.

Distanze dai principali centri: circa 15 Km. dalla Città di Como, circa 32 Km. dalla Città di Lecco e circa 36 Km. dalla Città di Varese.

Il lotto oggetto di stima è posto nella parte centrale del nucleo storico della frazione di Vighizzolo interamente destinata ad uso residenziale con attività commerciali e direzionali tipiche di un paese, in un contesto di fabbricati di tipologia di corte lombarda.

La zona offre tutti i servizi che un comune deve essere dotato con una qualità medio-alta che la rende vivibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di da cm. 265 a cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4674 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Montello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su via Ortigara e mappale 2965, proprietà di terzi, enti comuni e via Ortigara
con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato tipico di corte lombarda di n. 3 piani fuori terra e un piano interrato ed edificato nei primi anni del 1900.

L'immobile si presenta a forma di ferro di cavallo con cortile interno comune con struttura portante mista in pietre e mattoni pieni tipici del luogo e con parti in cemento armato e mattoni forati intonacati a civile e tinteggiati a tinta unita, solette in legno e latero-cemento e copertura a falde inclinate in tegole coppi a canali di recupero.

L'accesso all'unità avviene attraversando il portico comune raggiungibile dal cortile comune pavimentato in autobloccanti color grigio chiaro avente sbocco su via Montello ed è composta da una cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera e un bagno.

La porta d'ingresso è in legno con sopra luce, le porte interne sono in legno a libro, mal conservate, mentre le finestre e la porta finestra sono in legno color noce scuro con doppio vetro e gli oscuranti esterni in persiane sempre color marrone mentre i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento e ACS è composto da una caldaia murale standard a gas posizionata nella cucina/soggiorno con distribuzione sotto traccia a pavimento e terminali di erogazione in radiatori di ghisa mentre l'impianto elettrico risulta funzionante ma in pessimo stato di manutenzione e sicurezza.

Si segnala l'assenza del vespaio aerato con conseguente ed evidente umidità di risalita sulla pareti di tutta l'unità che provoca lo scrostamento e il discaccamento di parti dell'intonaco e un'ambiente insalubre al punto che si percepisce forte odore di muffa dovuta all'acqua presente nei muri, rendendo compromessa la vivibilità dell'appartamento.

Non sono stati recuperati i certificati degli impianti e il certificato di agibilità.

Nel complesso, l'unità si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione e necessita di un'adeguamento igienico sanitario importante come la realizzazione del vespaio aerato e il rifacimento dell'impianto elettrico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di 2° fascia (05/03/2026)

Valore minimo: 832,00

Valore massimo: 1.266,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Anno 2025 - Semestre 1 - Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 3: (05/03/2026)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base di un parametro unitario, mq. di superficie, ed è stato determinato tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, ubicazione dell'immobile, dal contesto nel quale l'unità immobiliare è inserita, posizione, dimensioni, caratteristiche edilizie ed impiantistiche, pregio architettonico complessivo e livello d'insieme, epoca di costruzione e manutenzione.

L'unità si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione e necessità di opere di adeguamento igienico sanitario e impiantistico per riportare in condizioni normali l'abitabilità e la vivibilità della stessa.

Il valore al metro quadrato è pari a €/mq. 832,00 per abitazioni di tipo civile in stabili di seconda fascia ma considerando quanto sopra detto, riguardo alle opere di adeguamento igienico sanitario e impiantistico, si opera un deprezzamento del valore al mq. pari al 10% venendo così ad avere il nuovo valore al mq. pari a € 748,80 arrotondato ad €/mq. 750,00.

Appartamento: mq. 68,00 x €/mq. 750,00 = € 51.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.000,00**

BENI IN CANTU' VIA MONTELLO 9, FRAZIONE VIGHIZZOLO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CANTU' Via Montello 9, frazione Vighizzolo, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di cm. 298.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4674 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: via Montello n. 9 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie
 Coerenze: da nord in senso orario: enti comuni
 con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato tipico di corte lombarda di n. 3 piani fuori terra e un piano interrato ed edificato nei primi anni del 1900 con accesso da un cortile comune pavimentato in autobloccanti color grigio chiaro avente sbocco su via Montello ed è riconducibile ad un posto auto coperto esterno ubicato al piano terra, sotto il portico fronte ingresso dell'unità immobiliare al sub. 705 con pavimentazione in battuto di cls in un buono discreto stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto esterno	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare - Posto auto coperto (05/03/2026)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 959,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base di un parametro unitario, mq. di superficie, ed è stato determinato tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, ubicazione dell'immobile, dal contesto nel quale l'unità immobiliare è inserita, posizione, dimensioni, caratteristiche edilizie ed impiantistiche, pregio architettonico complessivo e livello d'insieme, epoca di costruzione e manutenzione.

L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione, il cui valore medio al metro quadrato, è definibile pari a €/mq. 814,50 arrotondato ad €/mq. 800,00.

Mq. 11,00 x €/mq. 800,00 = € 8.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,00	0,00	51.000,00	51.000,00
B	posto auto	11,00	0,00	8.800,00	8.800,00
				59.800,00 €	59.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.502,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.298,00**

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:	€. 7.844,70
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:	€. 44.453,30

data 05/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Colombo Marco