



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

**Liquidazione Giudiziale**  
**N. 17/2023**



**Giudice Dott.ssa Sonia PISANO**

Curatore Dott. Ignazio Fabio Maria GUZZO

Perito arch. Rossella Bianchi

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 01**

*Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI  
iscritto all'Albo della Provincia di Como al N. 1113  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Como al N. 459  
C.F. BNCRSL65R49B081R- P.Iva 02176140131  
con studio in Como (CO) Via F. Petrarca n. 25/a  
telefono: 031302030  
e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it  
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it*





loro da un corpo basso ad un piano fuori terra.

I piani del fabbricato Colle 1 sono distribuiti da un vano scala interno con rampe rettilinee non molto larghe: al piano terra sono localizzate le autorimesse, le cantine e alcuni vani comuni, ai piani superiori sono localizzati gli appartamenti.

L'Elenco Immobili catastale alla data del 19.08.2025 indica precisamente la presenza di undici autorimesse, otto appartamenti ed un ripostiglio.

La porzione di fabbricato Colle 1 è servita, come il Colle 2, da un accesso pedonale diretto da Via Oltrecolle tramite una passerella sopraelevata, in quanto la quota della strada è più alta di circa un piano rispetto alla quota dell'area esterna comune, e da altri due accessi pedonali diretti dall'area esterna comune localizzati al piano terra sul fronte sud-est e nord-ovest.

L'accesso carraio avviene dall'area esterna comune, alla quota del piano terra del fabbricato, passando da una strada secondaria che si stacca da Via Oltrecolle.

Il fabbricato condominiale, porzione Colle 1, e l'area esterna di pertinenza sono identificati e rappresentati in mappa al CATASTO TERRENI del Comune di Como Sezione Como Foglio 2 con la **particella n. 386 Ente Urbano di are 08.00** (ALLEGATO 1 e 2).

Gli **ENTI COMUNI** condominiali, rappresentati sulla Planimetria Generale inviata alla scrivente dall'amministratore condominiale *pro tempore* (ALLEGATO 10), sono:

- Area esterna al piano terra
- Vano scala interno dal piano terra al piano terzo
- Ingressi pedonali al vano scala, disimpegni ai vari piani, ripostigli e centrale termica al piano terra
- Passerella sopraelevata al piano primo

La sopra citata planimetria dovrebbe corrispondere a quella allegata all'atto del 15.01.1970 rep. 60722/16823 a firma del notaio Giorgio Giuriani, trascritto a Como il 05.02.1970 ai nn. 1190/1101.

Il fabbricato condominiale, porzione Colle 2, e l'area esterna di pertinenza sono identificati e rappresentati in mappa al CATASTO TERRENI del Comune di Como Sezione Como Foglio 2 con la **particella catastale n. 4342 Ente Urbano di are 06.90** (estratto mappa ALLEGATO 1).

Le aree esterne ed il vano adibito a centrate termica prima citato sono in uso ad entrambi le porzioni di fabbricato "Colle 1 e 2" come indicato nell'atto prima citato.

Nel corso degli anni entrambi i fabbricati sono stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare sono stati eseguiti con pratica CILA Superbonus 110% recenti interventi di efficientamento energetico che hanno interessato l'involucro del fabbricato Colle 1, con la realizzazione di sistema a cappotto sulle facciate e sul tetto, e, per entrambi i fabbricati, il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento, sottocentrale dell'impianto di teleriscaldamento, con l'installazione di nuovo generatore termico ibrido (pompa di calore e caldaie a gas metano), l'installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture e la sostituzione dei serramenti esterni e degli avvolgibili, dei portoncini di ingresso e delle schermature solari.

**Il fabbricato condominiale Colle 1 presenta finiture di livello medio e lo stato manutentivo è buono.**

**L'area esterna** si sviluppa su quote differenti, la porzione in adiacenza a Via Oltrecolle è caratterizzata dalla presenza di piante e cespugli, la restante parte, che consente l'accesso

pedonale e carraio a tutto il condominio, è asfaltata.

**L'area esterna presenta finiture di livello medio e stato manutentivo sufficiente.**

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data di redazione del presente elaborato peritale il compendio immobiliare è libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata dalla società EMMEMME presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in COMO Sez. CAMERLATA Via Oltrecolle n. 15 – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.2 (logico) fg.11 (reale) con part.386 di mq.800, ente urbano, è riassunta nella relazione del 24.09.2025, con **aggiornamento dei registri immobiliari del 23.09.2025**, ALLEGATO 8, che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione peritale.

Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI O CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO:

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

##### **ISCRIZIONE nn. 22876/3387 del 20.10.2014 - MUTUO FONDIARIO**

Atto del 15.10.2014 rep.2579/1739 Notaio Emma Riella di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (6.1.41) e [REDACTED] per €90.000,00 di cui €45.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Durata 15 anni

La formalità grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

##### **ISCRIZIONE nn. 26124/4399 del 13.11.2020 - IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso il 11.9.2020 rep.2601 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €60.000,00 di cui €54.865,46 di capitale.

La formalità grava per quota 1/2 di piena proprietà e per quota 1/2 di nuda proprietà anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

##### **TRASCRIZIONE nn. 13576/10309 del 13.5.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza dichiarativa di apertura liquidazione giudiziale emessa in data 15.04.2024 rep.17/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (3.4.62)

La formalità grava per quota 1/2 di piena proprietà e per quota 1/2 di nuda proprietà anche

su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

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

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### AVVERTENZA:

- Si precisa che durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima delle unità immobiliari oggetto di stima e che di seguito si indicano le differenze più significative derivanti dal confronto tra lo stato attuale e le pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale.

##### 4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

###### a) Raffronto stato attuale con progetto P.G. n. 4653/1963:

Nel fascicolo sono presenti gli elaborati grafici con timbro del Comune di Como del 18.09.1963 ed elaborati grafici datati 22.04.1966 privi di timbro del Comune di Como.

Si fa presente che:

- l'Abitabilità è stata rilasciata il 22.07.1966 con decorrenza dal 22.01.1965 a seguito di visita della Commissione Tecnico-Sanitaria al fabbricato contrassegnato con la lettera A2 e visto il Certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura n. 65175/Div. IV;
- a margine del timbro del sopraluogo dell'Ufficio di Igiene e Sanità del 22.01.1965, apposto sul documento relativo alla comunicazione di Fine Lavori prot. 14158 del 18.12.1964, è indicato che *Devono essere presentati i disegni aggiornati*;
- gli elaborati grafici aggiornati sono datati 22.04.1966, cioè prima del rilascio dell'Abitabilità del 22.07.1966.

La ricerca documentale e la visione dello stato dei luoghi, in particolare delle finiture interne, consentono di evidenziare che le unità immobiliari oggetto di stima non hanno subito modifiche dalla data di costruzione ad oggi.

Il raffronto dello stato attuale con quanto rappresentato sugli elaborati grafici datati 22.04.1966 consente di rilevare che:

- l'appartamento è sostanzialmente corrispondente all'elaborato grafico aggiornato agli atti;
- l'autorimessa presenta la traslazione della parete divisoria con i due ripostigli adiacenti che determina una larghezza inferiore rispetto all'elaborato grafico e conseguente maggiore larghezza del ripostiglio ad essa collegato. La lunghezza dei due vani è corrispondente all'elaborato grafico aggiornato.

Questa differenza interna potrebbe rientrare nelle tolleranze esecutive con riferimento all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 modificato con la L. 105/2024.

Di seguito si indica l'onere tecnico presunto per l'attestazione dello stato legittimo nella modulistica relativa a nuove istanze edilizie o con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

##### Oneri:

Tecnici/bolli a forfait	€ 1.100,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.100,00</b>

##### 4.3.2. Conformità catastale:

###### a) Appartamento part. 386 sub.4:

Lo stato attuale è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale, l'intestazione della banca dati catastale è corretta;

b) Autorimessa part. 386 sub. 10:

L'autorimessa presenta la traslazione della parete divisoria con i due ripostigli adiacenti che determina una larghezza inferiore rispetto alla planimetria catastale e conseguente maggiore larghezza del ripostiglio ad essa collegato. La lunghezza dei due vani è corrispondente alla planimetria.

La difformità potrebbe essere regolarizzata con la presentazione di una pratica di Variazione per migliore rappresentazione grafica.

**Oneri:**

Tecnici: rilievo e pratica catastale	€ 430,00
Diritti catastali	€ 70,00
<b>Totale</b>	<b>€ 500,00</b>

**AVVERTENZA:**

- **Le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sopra indicate sono riferite alle quote di diritto di [REDACTED]**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

SPESE CONDOMINIALI

Il godimento delle proprietà private e l'uso degli enti comuni sono ordinati dal Regolamento del "Condominio Il Colle", redatto dopo l'edificazione della porzione di fabbricato denominato Colle 1 dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, e dal successivo regolamento redatto dopo l'edificazione della porzione di fabbricato denominata Colle 2 (ALLEGATO 9).

L'art. 5 del 2° regolamento specifica che:

- Le spese generali di amministrazione per la gestione e mantenimento degli enti comuni sono ripartite in base alla proporzione di 551,14 per mille a carico e del fabbricato di prima edificazione denominato Colle 1 e 448,86 per mille per il secondo denominato Colle 2;
- Gli importi così suddivisi saranno successivamente ripartiti per ogni fabbricato in base alle singole tabelle millesimali.  
Analogo riparto è applicato per il rinnovamento delle parti comuni.

La tabella allegata al 2° regolamento riporta i seguenti millesimi di competenza delle unità immobiliari oggetto di stima:

Millesimi di proprietà

- Part. 386/4 - Appartamento mill. 104,40
- Part. 386/10 - Autorimessa mill. 19,82

Millesimi di riscaldamento

- Part. 386/4 - Appartamento mill. 74,03

NOTA:

- Si rileva una differenza tra i millesimi di proprietà delle due unità immobiliari indicati sulla tabella del 1° Regolamento, rispettivamente 114,20 e 10,02 millesimi, rispetto a

quelli indicati sulla tabella del 2° Regolamento, però la somma dei millesimi è uguale ed è pari a 124,22.

Il Consuntivo della gestione ordinaria riferito all'Anno 2023/2024 è di euro 61.893,24.  
L'importo di competenza delle unità immobiliari oggetto di stima indicato nel Riparto a Consuntivo è di euro 5.817,55.

Il Preventivo della gestione ordinaria riferito all'Anno 2024/2025 è di euro 61.600,00.  
L'importo di competenza delle unità immobiliari oggetto di stima indicato nel Riparto a Preventivo è di euro 4.808,71.

**Le SPESE A DEBITO riferite alle unità immobiliari oggetto di stima aggiornate dall'amministratore condominiale alla data del 11.07.2025 sono di euro 27.237,60.**

L'importo a debito comprende le rate della gestione a partire dall'anno 2022 alla data sopra indicata e gli interventi per i lavori di efficientamento energetico eseguiti al fabbricato il Colle 1 ed agli impianti condominiali (Superbonus 110% e ristrutturazione 50%).

**AVVERTENZA:**

- **Il progetto di efficientamento energetico prevedeva la sostituzione dei serramenti esterni e delle tapparelle, del portoncino di ingresso, la sostituzione o nuova installazione delle schermature solari di tutte le unità immobiliari del Condominio Colle 1: attività non eseguita per le unità immobiliari oggetto di stima.**

## 6. PROVENIENZA

### 6.1. Attuale proprietario:

**TRASCRIZIONE nn. 14105/11405 del 23.10.80**

Atto del 03.10.1980 rep.77167/22773 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED], [REDACTED] (6.1.41) – coniugati in regime di comunione legale dei beni – per l'usufrutto generale vitalizio – ed a [REDACTED] – libera – per quota intera di nuda proprietà – di immobili siti in COMO Sez.CAMERLATA in Via Oltrecolle n.15 e precisamente:

- Appartamento al piano primo composto da cinque vani con annesso box al piano terra; censito al Catasto Fabbricati fg.11 con la part. 386/4 e la part. 386/10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.24.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.2004/167 del 01.03.1966 rinnovata con ISC.3368/488 del 27.02.1986 è stata successivamente cancellata con ANN.1708 del 26.05.92.

AVVERTENZA: Si precisa che [REDACTED] è deceduto in data 17.9.2012 come da denuncia n. 2000 vol.9990 U.R. di Como.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato a seguito della presentazione presso il Comune di Como di due pratiche edilizie, una per la realizzazione della porzione denominata Colle 1, ed una successiva per la porzione denominata Colle 2.

Il fabbricato è stato interessato da successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito si elencano le pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale:

- **P.G. n. 4653/1963 - Autorizzazione Edilizia** presentata dalla Società [REDACTED] il 02.04.1963 e il 11.05.1964 per “Costruzione fabbricato A1 e A2“ sui mappali n. 386/b e 1807/b Sez. Camerlata – Planivolumetrico prot. 4653 del 02.04.1963 e Progetto fabbricati A1 e A2 prot. 4655 del 02.04.1963  
Rilasciata il 30.06.1964 P.G. n. 5722/64, Fine lavori del 17.12.1964 prot. 14158 del 18.12.1964,  
**Abitabilità del fabbricato A2** sul mappale n. 386/b del 22.07.1966 con decorrenza dal 22.01.1965 emanata a seguito di visita della Commissione Tecnico-Sanitaria al fabbricato contrassegnato con la lettera A2 e visto il Certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura n. 65175/Div. IV (ALLEGATO 13)  
NOTE:
  - il fabbricato (ora Colle 1) di cui fanno parte le unità oggetto di stima è rappresentato sulla planimetria generale del 02.04.1963 con la lettera A2 e sugli elaborati grafici successivi con la lettera A  
Nel fascicolo sono presenti le tavole finali di progetto con timbro riportante la data del 22.04.1966 senza timbri del Comune di Como.
  - il fabbricato (ora Colle 2) inizialmente rappresentato con la lettera A1 e poi con la lettera B è stato autorizzato con la Licenza Edilizia prot. n. 12875/67 del 29.08.1967, Abitabilità del 26.10.1970 con decorrenza dal 24.07.1970, nel fascicolo sono presenti le tavole della variante finale di progetto con timbro del Comune di Como e data 22.04.1970.
- **P.G. n. 8883/1964 – Nulla Osta** per “Concessione Precaria per la realizzazione di n. 3 accessi pedonali“ presentata dalla società [REDACTED] prot. 8883 del 23.07.1964  
Rilasciata il 31.07.1964, registrata a Como il 23.12.1964 al n. 13346 Mod. 2° (ALLEGATO 14)  
NOTE:
  - sono state realizzati due soli accessi pedonali
- **P.G. n. 23459/1981 – Autorizzazione** prot. 23459 del 02.12.1981 presentata dall'amministratore pro tempore del Condominio Colle per “Apertura luci per areazione corridoi al piano terra del fabbricato in Via Oltrecolle n. 15“  
Presa d'atto del 21.12.1981, Pratica Agli Atti dal 13.05.1982  
NOTE:
  - le aperture non sono state realizzate
- **P.G. n. 17133/1987 – Autorizzazione** prot. 17133 del 31.07.1987 presentata dall'amministratore pro tempore del Condominio Colle 1 e 2 per “Manutenzione straordinaria per il restauro di tutti i cementi armati a vista“  
Presa d'atto del 05.08.1987, Pratica Agli Atti dal 14.06.1993 (ALLEGATO 15)
- **P.G. n. 38905/2006 – Dichiarazione di Inizio Attività** presentata il 03.08.2006 prot. 38905 del 11.08.2006 dall'amministratore pro tempore del Condominio II

Colle Via Oltrecolle n. 15-15/a per “Manutenzione straordinaria copertura“, Inizio Lavori del 13.09.2006 prot. 42996 del 18.09.2006, Dichiarazione di Fine dei Lavori e di Conformità del 07.05.2007 prot. 18739 del 09.05.2007 Pratica Agli Atti dal 22.05.2007 (ALLEGATO 16)

- **P.G. n. 53331/2017 – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** ai sensi art. 6 D.P.R.380/01 presentata il 26.09.2017 prot. 53331 dall’amministratore pro tempore del Condominio Il Colle Via Oltrecolle n. 15/a Fg. 11 part. 4342 per “Riqualificazione energetica facciate con isolamento a cappotto a copertura piana“

**NOTE:**

- La pratica riguarda interventi al fabbricato Colle 2 pertanto la pratica non è stata visionata
- **P.G. REP\_PROV\_CO/CO-SUPRO/0172333 del 25/11/2022 – CILA-Superbonus** presentata il 25.11.2022 dall’amministratore pro tempore del Condominio Colle 1-2 Via Oltrecolle 15-15/A per “Interventi di efficientamento energetico” (ALLEGATO 17)

NOTE – la pratica prevedeva:

- Nel Fabbricato Colle 1: realizzazione di cappotto sulle facciate e posa isolante sulla copertura piana.
- Per entrambi i fabbricati Colle 1-2: installazione impianto fotovoltaico sulla copertura, trasformazione centrale termica (nuova caldaia ibrida), sostituzione serramenti e tende oscuranti”

**AVVERTENZA:**

- Alla data del 20.02.2026 l’amministratore condominiale ha informato lo scrivente perito che la Comunicazione di Fine Lavori è in fase di deposito.

Descrizione di  
**APPARTAMENTO con AUTORIMESSA e RIPOSTIGLIO**  
ai punti **A** e **B**

**A. APPARTAMENTO per la quota di 1/2 di nuda proprietà e la quota di 1/2 di piena proprietà** sito al piano secondo composto da ingresso, soggiorno-pranzo, loggia, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere e loggia della **superficie netta interna di mq 87,19**, escluso le **logge di mq 10,26**, e altezza interna di circa mt 3,00.

L’unità immobiliare è identificata all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di COMO Sezione CAM Foglio 11

**Particella n. 386 Sub. 4**, Zona Cens. 1 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 109 mq, Totale escluso aree scoperte 105 mq, Rendita euro 695,93

Indirizzo: Via Oltrecolle n. 15, Piano: 2

Annotazioni: variazione su istanza di parte del 17.07.2025 acquisita agli atti al prot. n. CO0122241 del 2025

Intestata a:

██████████ nata ██████████ il 03.04.1962 ██████████ Nuda proprietà 1/2  
██████████ nata ██████████ il 03.04.1962 ██████████ Proprietà 1/2  
██████████ nata ██████████ il 06.01.1941 ██████████ Usufrutto  
1/2 (ALLEGATO 3)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31.01.1967 Pratica n. CO0140899 in atti dal 05.08.2025 rettifica del piano (n. 407.1/1967)

L'unità immobiliare è stata costituita ed è rappresentata con la planimetria catastale del 31.01.1967 in atti dal 05.08.2025 (ALLEGATO 4)

Coerenze da nord-est in senso orario: vano scala e ente comune part. 386, affaccio su area esterna comune part. 386, area esterna comune part. 386, affaccio su area esterna comune part 386;

**B. AUTORIMESSA , con annesso piccolo vano deposito, per la quota di 1/2 di nuda proprietà e la quota di 1/2 di piena proprietà** sito al piano terra della superficie netta interna rispettivamente di mq 13,26 e di mq 3,96 e altezza interna di circa mt 2,48.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di COMO Sezione CAM Foglio 11

**Particella n. 386 Sub. 10**, Zona Cens. 1 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale Totale 22 mq, Rendita euro 136,34

Indirizzo: Via Oltrecolle n. 15, Piano: T

Intestata a:

██████████ Nuda proprietà 1/2  
██████████ Proprietà 1/2  
██████████ nata ██████████ il 06.01.1941 ██████████ Usufrutto  
1/2 (ALLEGATO 5)

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare è stata costituita ed è rappresentata con la planimetria catastale del 31.01.1967 (ALLEGATO 6).

Coerenze da nord-est in senso orario: altra unità immobiliare, vano scala comune, area esterna comune, altre unità immobiliari, disimpegno comune.

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'APPARTAMENTO oggetto di stima è localizzato al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, loggia, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, camera con affaccio verso sud-est, camera e loggia con affaccio verso nord-ovest.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio, l'esposizione solare è buona e gode di una bella vista panoramica verso la Convalle e verso il Castel Baradello, la distribuzione interna dei locali è funzionale.

L'accesso avviene dal pianerottolo del vano scala comune interno al fabbricato.

Le finiture interne ed esterne (serramenti e sistema oscurante) sono riferite all'epoca di costruzione: porta d'ingresso in legno, serramenti esterni in ferro con vetro semplice e tapparella, pavimenti in piastrelle di linoleum con disegno a dama, pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica, porte interne in vetroresina con vetro centrale rigato.

Si fa presente che alcune porte interne hanno larghezza inferiore a quanto previsto dalla normativa d'igiene vigente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, in parte collegato al teleriscaldamento ed in parte ad un sistema ibrido con pompe di calore e caldaie a gas a condensazione di recente installazione alimentate da impianto fotovoltaico installato sul tetto del fabbricato, di impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano installata nel locale cucina, di impianto elettrico, questi ultimi privi di dichiarazione di conformità.

**L'appartamento presenta finiture interne riferite all'epoca di costruzione e stato manutentivo sufficiente.**

**AVVERTENZA:**

- Il progetto di efficientamento energetico (rif. CILA-S del 2022), prevedeva la sostituzione dei serramenti esterni e della porta di ingresso dei singoli appartamenti, la sostituzione o nuova installazione di tende solari: **interventi non attuati per l'appartamento oggetto di stima.**

**Prima di procedere con la sostituzione dei serramenti esterni ed interni sopra indicati si consiglia di verificare la documentazione che sarà allegata alla Comunicazione di Fine Lavori della pratica edilizia sopra citata che sarà depositata entro breve tempo.**

L'AUTORIMESSA ha accesso carraio agevole dall'area esterna comune ed accesso pedonale interno dal disimpegno comune.

La larghezza dell'autorimessa è piuttosto limitata e consente il parcheggio di una autovettura, ad essa è collegato un piccolo vano per il deposito di cicli.

**Le finiture interne dell'autorimessa sono riferite all'epoca di costruzione e lo stato manutentivo è sufficiente.**

La descrizione delle finiture esterne ed interne è indicata nel successivo paragrafo "Caratteristiche Descrittive".

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è inserito nel vigente **Piano di Governo del Territorio ( P.G.T. )** del Comune di Como in **ambito CV1 Costruito urbano da valorizzare ( art. 45 )** ed è interessato dalla **Fascia di rispetto viabilità principale ( art. 58 )**.

Le norme che regolano l'edificazione del compendio immobiliare oggetto di stima sono indicate nelle Disposizioni Attuative del P.G.T. art. 45 e art. 58.

L' ALLEGATO 12 riporta l'estratto della cartografia e delle Norme di Attuazione del P.G.T. ed è parte integrante della presente relazione peritale.

**NOTE:**

- o la documentazione cartografica ed il testo completo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. sono pubblicati sul sito o reperibili presso gli uffici del Comune di Como.

**CALCOLO SUPERFICI COMPENDIO IMMOBILIARE:**

Unita Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla s.n. o s.l.	Totale Superficie Lorda o netta Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO part. 386 sub. 4</b>					
	P2	Ingresso	3,58	4,04	1,00	4,040
	P2	Soggiorno - pranzo	19,62	22,35	1,00	22,350
	P2	Loggia	5,13		0,35	1,796
	P2	Cucina	8,07	9,87	1,00	9,870
	P2	Disimpegno	8,78	9,76	1,00	9,760
	P2	Bagno	6,91	9,12	1,00	9,120
	P2	Camera	17,92	22,26	1,00	22,260
	P2	Ripostiglio	5,04	6,19	1,00	6,190
	P2	Camera	17,27	21,05	1,00	21,050
	P2	Loggia	5,13		0,35	1,796
	TOTALE superficie		<b>97,45</b>	<b>104,64</b>		<b>108,231</b>
<b>B</b>	<b>AUTORIMESSA part. 386 sub. 10</b>					
	PS1	Autorimessa	13,26	14,73	1,00	13,260
	PS1	Ripostiglio	3,96	4,79	0,25	1,198
	Totale superficie		<b>17,22</b>	<b>4,79</b>		<b>14,458</b>
<b>TOTALE Superficie Netta A+B</b>			<b>114,67</b>			
<b>TOTALE Superficie Lorda A+B ( esclusa logge )</b>				<b>109,43</b>		
<b>TOTALE Superficie Commerciale A+B</b>						<b>122,689</b>

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Caratteristiche dell' area esterna comune:**

Pavim. Esterna enti comuni:

*Spazi di manovra e carrai*

*al piano terra:* materiale: asfalto; condizioni: scarse

*Accesso pedonale*

*Passerella piano*

*primo:*

materiale: struttura in cemento armato; parapetto in muratura; finitura in intonaco civile tintecciato con soglia in pietra naturale; corrimano in ferro verniciato; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato; condizioni: buone

*Scaletta esterna*

*comune:*

materiale: struttura in cemento armato a vista; parapetto in muratura; finitura in intonaco civile tintecciato con soglia in pietra naturale; corrimano in ferro verniciato; condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive fabbricato:**

*Struttura portante:*

tipologia: travi, pilastri e parte di muratura al PT; materiale: calcestruzzo armato; condizioni: sufficienti

*Solaio:*

materiale: laterocemento in opera; condizioni: sufficienti

*Copertura:*

tipologia: piana; materiale: laterocemento; manto copertura: guaina impermeabilizzante e isolante; condizioni: ottime (recente intervento di efficientamento energetico)

*Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni con sistema a cappotto rasato e tinteggiato; condizioni: ottime (recente intervento di efficientamento energetico)

*Scala comune:* tipologia: rampe parallele; materiale: calcestruzzo armato; rivestimento: lastre di pietra naturale: condizioni: buone  
Rivestimento pianerottoli: lastre di pietra naturale: condizioni: buone  
Parapetto: materiale: metallo verniciato; condizioni: buone

*Porta d'ingresso vano scala:* tipologia: doppia anta a battente con apertura elettrica; materiale: alluminio con vetrocamera; condizioni: buone

*Serramenti esterni vano scala:* tipologia: doppia anta unica a battente o anda a ribalta; materiale: ferro verniciato con vetro semplice; condizioni: sufficienti

**Impianti fabbricato:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficiente

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia per il vano scala e con tubazioni esterne per il piano terra, condizioni: sufficienti; certificazione: non reperita

*Climatizzazione Invernale:*

tipologia: centralizzato; alimentazione: teleriscaldamento integrato con sistema ibrido composto da caldaie a condensazione alimentate con gas metano e pompe di calore collegate ad impianto fotovoltaico; condizioni: ottime (recente intervento di efficientamento energetico); certificazione: non reperita  
NOTE: le pompe di calore hanno presentato ripetuti malfunzionamenti e saranno oggetto di verifiche con la stagione termica 2025/2026 appena iniziata

**Componenti edilizie e costruttive APPARTAMENTO:**

*Porta d'ingresso:* tipologia: anta unica a battente; materiale: legno senza serratura di sicurezza; condizioni: scarse

*Serramenti esterni:* tipologia: anta unica o doppia a battente; materiale: ferro verniciato con vetro semplice, condizioni: scarse  
Protezione: avvolgibili con movimentazione manuale; condizioni: scarse

*Porte interne:* tipologia: anta unica a battente; materiale: telaio in vetroresina con vetro centrale rigato, falso telaio a filo muro in ferro; condizioni: sufficienti

*Pareti interne:* materiale: muratura intonacata a civile e tinteggiata; condizioni: sufficienti

*Plafoni:* materiale: solaio intonacato a civile e tinteggiato; condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:* locali interni: materiale: piastrelle di linoleum; condizioni: sufficienti;  
cucina e bagno: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti  
balcone: materiale: tappeto superficiale in materiale sintetico; condizioni: sufficienti

*Rivestimento a parete:* cucina e bagno: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti

**Impianti in dotazione all'appartamento:**

---

---

<i>Citofonico:</i>	tipologia: ricevitore audio, condizioni: sufficienti
<i>Climatizzazione Invernale:</i>	tipologia: centralizzato come sopra indicato; diffusori: in ferro verniciato con termo valvole e contabilizzatori di calorie; condizioni: sufficienti
<i>Produzione ACS:</i>	generatore: caldaia murale localizzata in cucina; alimentazione: gas metano; certificazione: senza dichiarazione di conformità
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia ed in parte con canaline esterne; condizioni: sufficiente; certificazione: senza dichiarazione di conformità
<i>Telefonico e TV:</i>	tipologia: centralizzato: condizioni: senza dichiarazione di conformità
<i>Idrico:</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, condizioni: sufficiente; certificazione: senza dichiarazione di conformità
<i>Gas:</i>	tipologia: tubazioni esterne ed interne, alimentazione: gas metano, condizioni: sufficienti; certificazione: dichiarazione di conformità non reperita

**Componenti edilizie e costruttive AUTORIMESSA:**

<i>Porta d' ingresso:</i>	tipologia: anta scorrevole a pavimento e soffitto; materiale: metallo; condizioni: sufficienti
<i>Porta interna:</i>	tipologia: anta a battente; materiale: metallo; condizioni: sufficienti NOTE: in sede di sopraluogo non è stata verificata l'apertura
<i>Pareti:</i>	materiale: muratura cemento armato; condizioni: sufficienti materiale: blocchi di cls prefabbricato a vista; condizioni: sufficienti
<i>Plafone:</i>	materiale: solaio laterocemento intonacato al rustico; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

**Impianti in dotazione all' autorimessa:**

<i>Elettrico:</i>	tipologia: tubazioni esterne, condizioni: sufficiente; certificazione: senza dichiarazione di conformità
-------------------	--

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**8.1. Criterio di stima**

La valutazione del lotto di vendita è eseguita considerando sia le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima che le caratteristiche generali del contesto in cui è inserito.

La determinazione del valore del compendio immobiliare dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le principali caratteristiche intrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- la destinazione urbanistica, che inserisce le unità immobiliari in “Città esistente da valorizzare”
- la destinazione d'uso residenziale
- la tipologia edilizia di tipo appartamento in condominio

- la buona funzionalità degli spazi interni dell'appartamento e la funzionalità non ottimale del vano autorimessa
- la buona esposizione solare dell'appartamento
- la quota di piano in edificio senza ascensore condominiale
- lo stato di finitura dell'appartamento riferito all'epoca di costruzione – anno 1963 -
- la presenza di impianti tecnologici senza dichiarazione di conformità
- lo stato di finitura esterno del fabbricato, il rinnovamento dell'impianto di climatizzazione invernale ed il nuovo impianto fotovoltaico con riferimento ai recenti interventi all'involucro ed agli impianti per l'efficientamento energetico

Le principali caratteristiche estrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- l'ubicazione in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale
- la presenza nella zona di servizi pubblici e privati
- la zona con traffico sostenuto

La superficie commerciale è determinata applicando alla superficie lorda o netta dei vani i seguenti coefficienti:

- Vani abitazione coeff. 1,00 alla sup. lorda
- Logge coeff. 0,35 alla sup. netta
- Autorimessa coeff. 1,00 alla sup. netta
- Ripostiglio collegato all' autorimessa coeff. 0,25 alla sup. lorda

Considerato quanto sopra indicato ed i valori medi indicativi per il Comune di Como per fabbricati con medesima destinazione d'uso e caratteristiche simili si determina un valore a corpo.

### **Calcolo svalutazione del compendio immobiliare**

Al valore complessivo del compendio immobiliare sono detratte le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari ad € 1.600,00, come indicato nei paragrafi 4.3.1. e 4.3.2.

### **8.2. Fonti di informazione**

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare e Direzione Provinciale di Como; Archivio Pratiche Edilizie e Ufficio Tecnico del Comune di Como; Agenzie immobiliari e pubblicità sui portali di pubblicità immobiliare; Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia Edizione 2025; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Como Zona C3 Residenziale - 1° semestre 2025.

### **8.3. Valutazione corpi**

SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>A. ABITAZIONE part. 486 sub. 4</b>	mq 108,231
<b>B. AUTORIMESSA part. 486 sub. 10</b>	mq 14,458

**TOTALE VALORE VENALE a corpo – piena proprietà € 250.000,00**

La stima comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni condominiali.

**CALCOLO USUFRUTTO:**

Percentuale da applicare al valore della piena proprietà con riferimento all'età dell'Usufruttuaria [REDACTED] nata il 06.01.1941 pari al 20%

Totale valore venale usufrutto € 50.000,00  
**Valore venale quota di 1/2 di usufrutto € 25.000,00**

**CALCOLO NUDA PROPRIETA':**

Percentuale da applicare al valore della piena proprietà con riferimento all'età dell'usufruttuaria pari al 80%

Totale valore venale nuda proprietà € 200.000,00  
**Valore venale quota di 1/2 nuda proprietà € 100.000,00**

CALCOLO quote di diritto degli immobili oggetto di vendita giudiziaria:

**Valore venale 1/2 NUDA PROPRIETA' € 100.000,00**

**Valore venale 1/2 PIENA PROPRIETA' € 125.000,00**

**TOTALE Valore venale immobili oggetto di vendita quote di diritto € 225.000,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima – Valore di vendita giudiziaria**

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:

€ 33.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 191.250,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 189.650,00

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI LOTTO 01:**

1. Mappa Comune Como/A Fg. 211 part. 386
2. Visura storica C.T. part. 386 Ente urbano
3. Visura Storica C.F. part. 386 sub. 4 (appartamento)

4. Planimetria part. 386 sub. 4
5. Visura Storica C.F. part. 386 sub. 10 (autorimessa)
6. Planimetria part. 386 sub. 10
7. Atto compravendita del 03.10.1980
8. Relazione ipocatastale società Emmemme
9. Regolamento di Condominio 1° e 2°
10. Planimetria generale Colle 1
11. Documentazione Fotografica
12. P.G.T. Comune Como
13. Estratto P.Ed. 4653/1963 Autorizzazione Edilizia
14. Estratto P.Ed. 8883/1964 Concessione precaria
15. Estratto P.Ed. 17133/1987 Manutenzione cementi armati
16. Estratto P.Ed. 38905/2006 Manutenzione copertura
17. Estratto P.Ed. REP\_PROV\_CO/CO-SUPRO/0172333 del 25/11/2022 CILAS

Como lì, 02.marzo.2026

Il Perito  
arch. Rossella Bianchi