



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Avv Claudia Coduri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Gianni Albonico

CF:LBNGNN76D13C933F

con studio in COMO (CO) Via Magni 16

telefono: 031506377

fax: 031506377

email: albonicoassociati@virgilio.it

PEC: gianni.albonico@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COMO Via dei Partigiani 18, frazione Borghi, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello/pranzo con balcone, cucina, bagno e camera; oltre a cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "SCALA" a carattere prevalentemente residenziale, dotato ingresso e corpo scala, privo di acensore, per il collegamento tra i piani.

Il fabbricato si sviluppa di 5 piani fuori terra, oltre a piano interrato.

L'unità abitativa e le sue pertinenze si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, in considerazione dell'anno di edificazione del fabbricato.

L'unità abitativa non è mai stata ristrutturata interamente, salvo per alcuni lavori di manutenzione ordinaria avvenuta negli anni (anni non definiti), per quanto è stato possibile ricostruire sono stati sostituiti gli infissi, è stato effettuato un adeguamento parziale dell'impianto elettrico, sono stati sostituiti i pavimenti nel tinello/pranzo e in cucina, nel bagno sono stati sostituiti il pavimento i rivestimenti e i sanitari; gli impianti in genere dovrebbero risultare funzionanti.

La cantina di pertinenza posta al piano interrato, da quello che è stato possibile visionare è priva di impianto di illuminazione.

Il complesso condominiale in cui fa parte l'unità immobiliare e le sue pertinenze risulta in buono stato di manutenzione.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo per l'abitazione e piano S1 per la cantina, ha un'altezza interna di 3,00 m per l'abitazione e 1,90 m per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2495 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PARTIGIANI n. 10, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario, per l'unità abitativa, prospetto su Via dei partigiani, altra u.i. proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su ente comune, mappale 2400 proprietà di terzi; mentre per la cantina, corridoio comune, altra u.i. proprietà di terzi, terrapieno, altra u.i. proprietà di terzi.

l'unità e le sue pertinenze fanno parte dell'edificio condominiale, sito in Via dei Partigiani



n.18, denominato Condominio Scala, edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 2495 ENTE URBANO di mq. 212. Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 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:	€. 212.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.053,93
Data di conclusione della relazione:	08/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 30/07/2024 ai nn. 23546/3544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da derivante da decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: € 9.041,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 07/04/2025 ai nn. 9847/7274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 4.146,07
Millesimi condominiali:	95,23mill per
Ulteriori avvertenze:	l'unità abitativa e
Si segnala altre formalità pregiudizievoli <u>non cancellabili</u> : servitù e patti contenuti e richiamati nell'atto in data 23.03.1957 n. 16746/5155 di rep. a rogito dott. Achille Pedraglio, notaio in Como, ivi trascritto in data 18.04.1957 ai nn. 2654/2430.	1,05 mill. per la cantina

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1979), con atto stipulato il 07/11/1979 a firma di dott. Giorgio Giuriani, Notaio in Como ai nn. 76040/22399 di repertorio, registrato il 14/11/1979 ai nn. 4402, trascritto il 20/11/1979 ai nn. 13268/10764.

L'esecutato risulta deceduto il 18.11.2022, l'eredità è stata poi dichiarata giacente con nomina a curatore nella persona del dott. Giovanni Casartelli con studio in Como, via Cadorna n. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 2 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Costruzione fabbricato **N. P.G. 3955/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/07/1955, rilasciata il 04/10/1955, agibilità del 20/12/1956

N. P.G. 22046/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria per sistemazione facciata a Nord con posa di cappotto e successiva ritinteggiatura facciata , presentata il 29/04/2010 con il n. 22046 di protocollo

N. P.G. 30228/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria adeguamento centrale termica , presentata il 16/06/2010 con il n. 30228 di protocollo

N. P.G. 33577/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione ordinaria facciata , presentata il 12/07/2012 con il n. 33577 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.74 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona CT1 – Città murata e borghi storici (ART.39) - Grado di intervento C4 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 39 CT1 – Città murata e borghi storici

39.1.

I gradi d'intervento edilizio della città storica sono disciplinati nel successivo art. 40 e vengono identificati nella Tav. 1.3. (*Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle - Criteri operativi di intervento CT1*); in tali Ambiti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I e A.

39.2.

Gli interventi di cui al successivo art. 40 sono consentiti sulla base della seguente disciplina attuativa:

a) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuate con apposito simbolo grafico i gradi d'intervento edilizio da “*estremamente limitato*” a “*medio – basso*”, gli interventi di cui al successivo art. 40 sono ammessi sulla base di titolo abilitativo semplice;

b) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuati con apposito simbolo grafico i gradi d'intervento edilizio da “*medio – alto*” a “*elevato*”, gli interventi di cui al successivo art. 40 sono ammessi sulla base di:

- titolo abilitativo semplice gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 27 L.r. 12/05;

- permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui alla lettera d) ed e) comma 1 art. 27 L.R.12/2005;

- piano attuativo gli interventi di cui alla lettera f) art. 27 L.r. 12/05;

c) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuate con apposito simbolo grafico gli spazi aperti pubblici e privati rientranti nella categoria C6 – *Riqualificazione urbana*, gli interventi di iniziativa privata, di cui al successivo art. 40 sono ammessi sulla base di titolo



abilitativo semplice.

39.3.

Sono esclusi interventi che comportino modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Per gli immobili estranei al tessuto storico, in deroga a quanto sopra disciplinato, è possibile la modifica delle linee di pendenza delle falde e/o dell'andamento delle coperture per conseguire omogeneità con il sistema delle coperture degli organismi edilizi fermo restando il mantenimento delle specificità "percettive" che caratterizzano il sistema delle coperture del centro storico.

Detta disposizione, per conseguire le medesime finalità, si applica anche agli immobili d'impianto storico che presentano alterazioni dei caratteri originari, e trova applicazione solo tramite un progetto organico e complessivo di restauro.

Tale modifica, qualora consegua un'altezza interna non superiore a 1,30 m. si configura come restauro senza incremento volumetrico ed è conseguibile previo specifico parere preliminare ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Edilizio Comunale e successivo titolo edilizio semplice.

Oltre i limiti di cui sopra, tale modifica si configura quale nuova costruzione per come definita dalla lettera e) comma 1 art. 27 L.R. 12/2005 e pertanto i termini volumetrici e funzionali devono rispettare le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Richiamato l'art. 40.4, gli interventi sono subordinati all'esito positivo di specifico parere preliminare ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Edilizio Comunale e successivo titolo edilizio semplice con il reperimento della dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo le quantificazioni dettate dall'art. 23.6.2..

39.4

Gli interventi riguardanti la copertura dei fabbricati storici ed i relativi prospetti non potranno comportare l'alterazione/modifica delle dimensioni, della sagoma e dei materiali relativi allo sporto di gronda e alla stessa gronda.

Art. 40 Gradi d'intervento edilizio sulle pertinenze della città storica

40.1.

I gradi d'intervento edilizio trovano applicazione sulle pertinenze della città storica di cui al precedente art. 39, identificate nella Tav. 1.3., **Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CTI**, con ammissione di tutte le destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'art. 14.2.,tranne le categorie I e A.

40.2.

L'intervento edilizio è graduato come segue:

a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico e monumentale saranno rispondenti



al criterio *C1 – Consolidamento* (disciplina di cui al primo periodo, lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

b) *limitato*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C2 – Ripristino*, esclusi quelli comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr.12/2005 smi);

c) *basso*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C3a – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

d) *medio/basso*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C3b – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b) e d), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

e) *medio/alto*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di trasformazione edilizia nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C4 – Riqualificazione architettonica* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b), d) ed e), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

f) *elevato*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione urbanistica degli ambiti individuati, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei, saranno rispondenti al criterio *C5 – Riqualificazione urbanistica* e coerenti con il contesto di pregio storico (disciplina di cui alla lettera a), b) ed f), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

g) gli interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati, (pavimentazioni, arredo, verde, chioschi ed edicole, chiusure temporanee, cartellonistica e segnaletica) saranno corrispondenti al criterio di tutela e valorizzazione *C6 – Riqualificazione urbana* e dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico. Gli interventi dovranno essere predisposti secondo i seguenti indirizzi:

- Le pavimentazioni devono essere ripristinate o realizzate con materiali naturali propri della tradizione locale (rizzata, lastre di pietra, porfido, etc.) e utilizzare tessiture e disegni coerenti con il contesto storico. La diversa colorazione e tessitura dei materiali devono garantire la distinzione tra i diversi usi degli spazi (sosta, transito, etc.)

40.2.

L'intervento edilizio è graduato come segue:

a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico e monumentale saranno rispondenti al criterio *C1 – Consolidamento* (disciplina di cui al primo periodo, lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);



b) *limitato*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C2 – Ripristino*, esclusi quelli comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

c) *basso*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C3a – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche (disciplina di cui alla lettera c), comma 1,

art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

d) *medio/basso*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C3b – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b) e d), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

e) *medio/alto*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di trasformazione edilizia nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C4 – Riquilificazione architettonica* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b), d) ed e), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

f) *elevato*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione urbanistica degli ambiti individuati, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei, saranno rispondenti al criterio *C5 – Riquilificazione urbanistica* e coerenti con il contesto di pregio storico (disciplina di cui alla lettera a), b) ed f), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);

g) gli interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati, (pavimentazioni, arredo, verde, chioschi ed edicole, chiusure temporanee, cartellonistica e segnaletica) saranno corrispondenti al criterio di tutela e valorizzazione *C6 – Riquilificazione urbana* e dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico. Gli interventi dovranno essere predisposti secondo i seguenti indirizzi:

- Le pavimentazioni devono essere ripristinate o realizzate con materiali naturali propri della tradizione locale (rizzata, lastre di pietra, porfido, etc.) e utilizzare tessiture e disegni coerenti con il contesto storico. La diversa colorazione e tessitura dei materiali devono garantire la distinzione tra i diversi usi degli spazi (sosta, transito, etc.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'unità abitativa di cui al lotto 1A si sono rilevate delle difformità interne rispetto al titolo edilizio, più precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni; per la cantina si sono rilevate delle difformità sia nella posizione che presumibilmente anche nella superficie; benché non siano presenti quote negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, dagli stessi infatti è possibile notare che il numero delle cantine è aumentato, inoltre vi è una diversa conformazione del corridoio comune di accesso alle stesse. Tutte le difformità sono riconducibili all'epoca di costruzione a seguito di varianti in corso d'opera mai denunciate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria e di sanzione; per l'unità abitativa la sanatoria può effettuarsi dal singolo condomino, per la cantina si dovrebbe provvedere a livello condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: €4.000,00.

Il compenso del professionista oltre diritti comunali si intendono puramente indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'unità abitativa si sono riscontrate delle imprecisioni grafiche, mentre per la cantina non è presente nè il piano ove ubicata, nè l'altezza interna, il numero civico inserito in visura catastale non è corretto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale DOCFA da parte di un tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti catastali.: €1.000,00.

Il compenso del professionista oltre diritti comunali si intendono puramente indicativi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COMO VIA DEI PARTIGIANI 18, FRAZIONE BORGHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COMO Via dei Partigiani 18, frazione Borghi, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello/pranzo con balcone, cucina, bagno e camera; oltre a cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "SCALA" a carattere prevalentemente residenziale, dotato ingresso e corpo



scala, privo di ascensore, per il collegamento tra i piani.

Il fabbricato si sviluppa di 5 piani fuori terra, oltre a piano interrato.

L'unità abitativa e le sue pertinenze si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, in considerazione dell'anno di edificazione del fabbricato.

L'unità abitativa non è mai stata ristrutturata interamente, salvo per alcuni lavori di manutenzione ordinaria avvenuta negli anni (anni non definiti), per quanto è stato possibile ricostruire sono stati sostituiti gli infissi, è stato effettuato un adeguamento parziale dell'impianto elettrico, sono stati sostituiti i pavimenti nel tinello/pranzo e in cucina, nel bagno sono stati sostituiti il pavimento i rivestimenti e i sanitari; gli impianti in genere dovrebbero risultare funzionanti.

La cantina di pertinenza posta al piano interrato, da quello che è stato possibile visionare è priva di impianto di illuminazione.

Il complesso condominiale in cui fa parte l'unità immobiliare e le sue pertinenze risulta in buono stato di manutenzione.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo per l'abitazione e piano S1 per la cantina, ha un'altezza interna di 3,00 m per l'abitazione e 1,90 m per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2495 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PARTIGIANI n. 10, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario, per l'unità abitativa, prospetto su Via dei partigiani, altra u.i. proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su ente comune, mappale 2400 proprietà di terzi; mentre per la cantina, corridoio comune, altra u.i. proprietà di terzi, terrapieno, altra u.i. proprietà di terzi.

L'unità e le sue pertinenze fanno parte dell'edificio condominiale, sito in Via dei Partigiani n.18, denominato Condominio Scala, edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 2495 ENTE URBANO di mq. 212. Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie

nella media 
nella media 
nella media 



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante TRENORD 400 m - FS 1,4 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 50 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre realizzati in alluminio con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres e palladiana	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : del tipo blindato realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna condominiale con rivestimento in granito e palladiana	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in latero cemento, coibentazione in non rilevabile. copertura del tipo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piana

pareti esterne: costruite in c.a. e in laterizio, il rivestimento è realizzato in facciata verso Via dei Partigiani in mosaico per le altre facciate intonaco tinteggiate

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale terrestre conformità: non rilevabile

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non rilevabile. l'unità è completa di ripartitori di calorie e termo valvole

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

nella media 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

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
abitazione	68,50	x	100 %	=	68,50
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
cantina	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	74,10				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare e le sue pertinenze; nonché lo stato di manutenzione del condominio, nella valutazione è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 70,00 x 3.100,00 = **217.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 217.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 217.000,00**

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 Como, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Como, ed inoltre: OMI

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	70,00	0,00	217.000,00	217.000,00
				217.000,00 €	217.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 31.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.146,07**



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: **€. 176.053,93**

data 08/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Gianni Albonico

