



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

249/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Dott. Giulia Pusterla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF:TSTFNZ53C06C933J

con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20

telefono: 0315009800

fax: 0315009800

email: fiorenzo.testoni@alice.it

PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 249/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COMO Piazzale Camerlata 9, quartiere Camerlata, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Oggetto della presente perizia è un appartamento ubicato al primo piano di un complesso residenziale denominato "Condominio Camerlata" edificato su un terreno distinto al foglio 2 (logico) e foglio 10 (reale) di Catasto Terreni con il mapp. 42 di superficie 940 mq e qualità ente urbano. L'intero impianto edilizio con pianta ad "L", risalente indicativamente tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, è stato costruito con parte della struttura in cemento armato a vista, la quale, in più punti, manifesta i segni della sua vetustà (mancanza dei copriferri ed esposizione dei medesimi ferri d'armatura a vista). La zona in cui si inserisce il fabbricato è molto trafficata, essendo la piazza, verso la quale si affaccia l'edificio, il principale nodo viabilistico d'accesso alla città da ovest e dalle autostrade. Si evidenzia che non sono presenti box o posti auto asserviti all'unità immobiliare in oggetto e nella zona non ci sono molti parcheggi. Il condominio, che si compone di tre piani fuori terra ed uno interrato, è dotato di due nuclei scale distinti; dal porticato prospiciente la piazza, attraverso un primo portone, si accede all'androne d'ingresso in fondo al quale si trovano due scale condominiali di cui quella sulla destra porta all'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato è dotato di ascensore, la cui partenza è posizionata al piano d'ingresso stradale alla fine dell'androne d'accesso. L'appartamento, ubicato nell'ala a sud-est con esposizione verso il cortile interno, risulta composto da ingresso, cucina (con alimentazione elettrica), pranzo, camera, antibagno, bagno con box doccia, lavabo, vaso e bidet, due ripostigli e disimpegno; allo stato attuale, essendo l'immobile occupato da ragazzi extracomunitari legati alla Cooperativa Intesa Sociale affittuaria dell'immobile, i locali cucina, pranzo e ripostiglio sul lato sud sono adibiti a camere e il ripostiglio sul lato nord viene utilizzato impropriamente come cucina. L'altezza netta interna dei locali al controsoffitto è pari a 2,70 m (3,00 m all'intradosso del soffitto), i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno, le finestre sono in ferro con vetri singoli, la porta d'accesso è di tipo blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, scheda prot. n. CO0037118 del 05/03/2013, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101 mq (totale escluse aree scoperte 101 mq), rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Camerlata n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 42/704 già da scheda n. CO0226283 del 10/10/2008 a variazione del mapp. 42/2 già da scheda n. 799 del 03/03/1972.
Coerenze: a nord corridoio comune e vano scale, ad est e sud prospetto su enti comuni, ad ovest altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 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:	€. 94.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.231,50
Data di conclusione della relazione:	26/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/09/2015, con scadenza il 11/09/2027, registrato il 21/09/2015 a Como ai nn. 006221 - Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 7.800,00/anno.

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 03/07/2013 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 235195/48233 di repertorio, iscritta il 29/07/2013 a Como ai nn. 18855/2823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/05/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 648/2025 di repertorio, iscritta il 19/12/2025 a Como ai nn. 38682/7182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 12.033,04.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulato il 09/10/2025 a firma di Tribunale di Como al n. 5080 di repertorio, trascritto il 28/11/2025 a Como ai nn. 35870/26172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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:	€ 4.349,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 14.478,41
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 21.977,19
Millesimi condominiali:	30,997

Ulteriori avvertenze:

Nelle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono compresi € 7.498,78 di spese ordinarie ed € 14.478,41 di spese straordinarie per un totale di € 21.977,19.

All'immobile compete una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare 30,011 millesimi di piena proprietà degli enti comuni condominiali e 0,986 millesimi di piena proprietà della scala di testata (scala B) dal piano cantinato al piano primo (enti comuni non identificati catastalmente).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Luciano Quaggia di Milano ai nn. 235194/48232 di repertorio, trascritto il 29/07/2013 a Como ai nn. 18854/13338.

Atto con il quale la società [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento al piano primo composto da due locali, cucina, due ripostigli e servizio igienico così censito al foglio 10 di Catasto Fabbricati: mapp. 42 sub 706 - P1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 5 compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per € 150.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: risultano inoltre le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE 7640/6437 (25/08/66) - SERVITU'. Atto in data 27/07/66, rep.18597/6057, Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco, portante regolamento tra confinanti e costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carraio attraverso l'androne di Via Canturina; servitù perpetua di solo passo pedonale attraverso la galleria pedonale condominiale al piano terra; servitù perpetue di aperture vetrine e servitù perpetua di accesso al piano interrato, piano terra, primo e secondo piano alla scala di testata della galleria pedonale; servitù perpetue di aperture di porte; il tutto anche come da planimetrie allegato all'atto.

TRASCRIZIONE 1366/10082 (18/11/71) - REGOLAMENTO + CONVENZIONE VICINATO. Atto in data 21/10/71, rep. 66189/18093, Notaio Franco Seveso di Como, portante approvazione di Regolamento di Condominio, determinazione di confini e disciplina dei rapporti di vicinato anche con riferimento all'atto del 27/07/66, di cui sopra, tra il "Fabbricato A" e il Fabbricato "B" e



precisamente, fra altro, quanto segue: l'androne di accesso dalla Via Canturina nonché la rampa e i relativi disimpegni al piano terra sono sottoposti a servitù perpetua di passo pedonale e carroio, reciproca tra i due fabbricati; la galleria pedonale al piano terra del "Fabbricato B" verso i portici di Piazza Camerlata è sottoposta a servitù perpetua di solo passo pedonale a favore del "Fabbricato A"; galleria sottoposta anche a servitù perpetua di apertura vetrine; la scala di testata della galleria pedonale è sottoposta a servitù di passo pedonale a favore del "Fabbricato A" per poter accedere ai piani interrato, piano terra, primo piano e secondo piano dello stesso fabbricato; nel muro di confine tra i due fabbricati potranno essere fatte e mantenute aperture, porte e passaggi; in un vano al piano interrato del "Fabbricato B" sono situate la caldaia per il riscaldamento dello stesso fabbricato, la caldaia per il riscaldamento dei negozi del "Fabbricato A", la caldaia per il riscaldamento del primo piano e del secondo piano del "Fabbricato A" e la centrale frigorifera relativa all'impianto di condizionamento del "Fabbricato A", il tutto anche come da planimetrie allegate all'atto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1990), con atto stipulato il 02/08/1990 a firma di Notaio Attilio Schiavetti di Como ai nn. 36325 di repertorio, trascritto il 07/08/1990 a Como ai nn. 15444/10291.

Atto con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vedovo, vende alla suddetta società l'immobile ad uso ufficio al piano primo (interno n. 2) composto da cinque vani e due locali accessori così censito al foglio 10 di Catasto Fabbricati: mapp. 42 sub 2 - P1 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 3,5 compresa quota 30,011/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali e quota 0,986/1000 di piena proprietà della scala di testata dal piano cantinato al piano primo da cui ha accesso l'unità immobiliare di cui sopra.

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per £ 200.000.000 (pari ad € 103.291,38) e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 06/05/2010), con atto stipulato il 06/05/2010 a firma di Tribunale di Como ai nn. 396/2010 di repertorio (cron. 1275/2010 - R.G.F. 5/1996), trascritto il 01/07/2010 a Como ai nn. 17990/10792.

Atto con il quale viene trasferito alla suddetta società l'immobile ad uso ufficio al piano primo della scala B composto da ingresso, sala d'attesa, antibagno, bagno, tre locali, ripostiglio e disimpegno così censito al foglio 10 di Catasto Fabbricati: mapp. 42 sub 704 - P1 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 5,5 compresa quota 30,011/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali e quota 0,986/1000 di piena proprietà della scala di testata dal piano cantinato al piano primo da cui ha accesso l'unità immobiliare di cui sopra.

OSSERVAZIONI: si precisa che in forza del decreto di trasferimento vengono inoltre ordinate di cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti, le seguenti formalità pregiudizievoli: TRASCRIZIONE 7834/5704 del 10/05/1994 SVINC. ANN. 25180/3950 del 23/09/2010; TRASCRIZIONE 2957/2262 del 15/02/1995 SVINC. ANN. 25182/3952 del 23/09/2010; TRASCRIZIONE 3155/2337 del 24/02/1996 SVINC. ANN. 25183/3953 del 23/09/2010; ISCRIZIONE 19269/3503 del 12/11/1993 SVINC. ANN. 25178/3948 del 23/09/2010; ISCRIZIONE 9064/1755 del 30/05/1994 SVINC. ANN. 25179/3949 del 23/09/2010; ISCRIZIONE 12699/2574 del 23/07/1994 SVINC. ANN. 25181/3951 del 23/09/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12653/66, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio multipiano residenziale e commerciale, rilasciata il 12/09/1967 con il n. 12653/66 di



protocollo, agibilità del 28/01/1972 con il n. 18832/71 di protocollo.

Si precisa che la documentazione relativa alla pratica suddetta risulta tracciata nei registri di protocollo del Comune di Como, pur non essendo stata reperita agli atti d'archivio (vedi dichiarazione di irreperibilità del Comune di Como allegata).

Concessione in sanatoria N. **3803/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere interne, presentata il 23/09/1986 con il n. 3803 di protocollo (prot. gen. n 22879/86), rilasciata il 07/10/2008.

Comunicazione cambio d'uso (art. 52 L.R. 12/05) N. **5867/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per cambio d'uso senza opere da direzionale a residenziale, presentata il 04/02/2013 con il n. 5867 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al PGT vigente, in forza di delibera C.C. n. 54 del 03/09/2018 (BURL n. 42 del 17/10/2018), l'immobile ricade in zona CV1 - Costruito urbano da valorizzare (art. 45 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari: residenza, case per studenti e lavoratori, collegi con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva, uffici, studi professionali, agenzie bancarie, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; il volume relativo ad interventi di ricostruzione può essere dislocato anche su aree contigue classificate SV8 di pertinenza. Sono ammessi aumenti volumetrici non superiori al 20% un tantum del volume esistente sino ad un massimo di 300 mc.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui sopra dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico.

Viene altresì identificato il seguente sub-ambito del costruito urbano da valorizzare, per il quale si prescrive il Rapporto di copertura (Rc) e l'Altezza massima delle costruzioni (Hmax): sub ambito 7, riferibile al costruito in prossimità dell'abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cucina e pranzo, che costituivano un ambiente unico diviso in due zone da una parete aperta su un lato, sono stati separati mediante la creazione di due porte e formando di fatto due locali distinti attualmente utilizzati come camere; sulla parete divisoria tra cucina e pranzo è presente ancora una finestra ad ante scorrevoli chiusa però sul lato cucina; il ripostiglio a sud presenta sulla parete rivolta ad est una finestra a vasistas che dà sulla camera adiacente e viene utilizzato anch'esso come camera; il ripostiglio sul lato nord viene invece utilizzato come cucina con alimentazione elettrica. Avvertenza: i due ripostigli, l'uno utilizzato come cucina e l'altro come camera, entrambi privi di finestre, devono essere utilizzati esclusivamente come locali accessori; cucina e pranzo, impiegati anch'essi come camere, devono essere ripristinati alla loro destinazione originaria (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cucina e pranzo, che costituivano un ambiente unico diviso in due zone da una parete aperta su un lato, sono stati separati mediante la creazione di due porte e formando di fatto due locali distinti attualmente utilizzati come camere; il ripostiglio sul lato sud presenta sulla parete rivolta ad est una finestra a vasistas che dà sulla camera adiacente e viene utilizzato anch'esso come camera; il ripostiglio sul lato nord viene invece utilizzato come cucina con alimentazione elettrica. L'altezza dei locali è di 2,70 m anziché 3,00 m. Avvertenza: i due ripostigli, l'uno utilizzato come camera e l'altro come cucina, entrambi privi di finestre, devono essere utilizzati esclusivamente come locali accessori; cucina e pranzo, anch'essi impiegati come camere, devono essere ripristinati alla loro destinazione originaria (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 252/1939).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi speciali catastali: €.70,00
- Spese tecniche: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COMO PIAZZALE CAMERLATA 9, QUARTIERE CAMERLATA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COMO Piazzale Camerlata 9, quartiere Camerlata, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO (***)**

Oggetto della presente perizia è un appartamento ubicato al primo piano di un complesso residenziale denominato "Condominio Camerlata" edificato su un terreno distinto al foglio 2 (logico) e foglio 10 (reale) di Catasto Terreni con il mapp. 42 di superficie 940 mq e qualità ente urbano. L'intero impianto edilizio con pianta ad "L", risalente indicativamente tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, è stato costruito con parte della struttura in cemento armato a vista, la quale, in più punti, manifesta i segni della sua vetustà (mancanza dei copriferri ed esposizione dei medesimi ferri d'armatura a vista). La zona in cui si inserisce il fabbricato è molto trafficata, essendo la piazza, verso la quale si affaccia l'edificio, il principale nodo viabilistico d'accesso alla città da ovest e dalle autostrade. Si evidenzia che non sono presenti box o posti auto asserviti all'unità immobiliare in oggetto e nella zona non ci sono molti parcheggi. Il condominio, che si compone di tre piani fuori terra ed uno interrato, è dotato di due nuclei scale distinti; dal porticato prospiciente la piazza, attraverso un primo portone, si accede all'androne d'ingresso in fondo al quale si trovano due scale condominiali di cui quella sulla destra porta all'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato è dotato di ascensore, la cui partenza è posizionata al piano d'ingresso stradale alla fine dell'androne d'accesso. L'appartamento, ubicato nell'ala a sud-est con esposizione verso il cortile interno, risulta composto da ingresso, cucina (con alimentazione elettrica), pranzo, camera, antibagno, bagno con box doccia, lavabo, vaso e bidet, due ripostigli e disimpegno; allo stato attuale, essendo l'immobile occupato da ragazzi extracomunitari legati alla Cooperativa Intesa Sociale affittuaria dell'immobile, i locali cucina, pranzo e ripostiglio sul lato sud sono adibiti a camere e il ripostiglio sul lato nord viene utilizzato impropriamente come cucina. L'altezza netta interna dei locali al controsoffitto è pari a 2,70



m (3,00 m all'intradosso del soffitto), i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno, le finestre sono in ferro con vetri singoli, la porta d'accesso è di tipo blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, scheda prot. n. CO0037118 del 05/03/2013, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101 mq (totale escluse aree scoperte 101 mq), rendita 826,33 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Camerlata n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del mapp. 42/704 già da scheda n. CO0226283 del 10/10/2008 a variazione del mapp. 42/2 già da scheda n. 799 del 03/03/1972.
Coerenze: a nord corridoio comune e vano scale, ad est e sud prospetto su enti comuni, ad ovest altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Lecco, Monza, Milano, Varese e Bergamo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di San Carpofo, nuova Chiesa di Santa Brigida, Chiesa di Sant'Antonio da Padova, Castel Baradello, Fontana di Camerlata, Cascine Respaù.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43,3 km (Milano Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,4 km (imbocco A9 Grandate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km (stazione Como Camerlata)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente con vetro singolo realizzati in ferro. I suddetti infissi presentano un sottofinestra in vetro con parapetto esterno in ferro

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. La porta dell'antibagno è in legno con inserto in vetro

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in cemento armato a vista

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di gres

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (cm 33 x 33)

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: controsoffitto in pannelli di fibra minerale

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: porta blindata con scocca in acciaio e rivestimento in pannelli di legno

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili colore blu con cassonetto non isolato realizzate in PVC. La tapparella della camera sul lato sud-est risulta bloccata

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in cemento armato a vista

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20) - altezza 205 cm

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: elettrico (marca Schindler) conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio conformità: conforme in parte

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: da verificare. Il suddetto impianto, dotato di quadro generale all'ingresso, presenta la postazione interna dell'impianto citofonico senza la cornetta e quasi tutti i frutti sono privi delle placchette. L'illuminazione dei locali avviene



tramite plafoniere neon incassate nel controsoffitto
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione mediante teleriscaldamento e scambiatori di calore (collegamento a COMOCALOR ora ACINQUE TECNOLOGIE S.P.A.) i diffusori sono termosifoni in ghisa dotati di contabilizzatori di consumi conformità: conforme. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ad accumulo, marca Bandini, ubicato nel ripostiglio a sud

nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in cemento armato

nella media 

fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: ad L realizzate in cemento armato

nella media 

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

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite 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
appartamento al piano primo costituito da: ingresso, cucina, pranzo, camera, bagno con antibagno, disimpegno e due ripostigli	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'unità immobiliare in oggetto di tipo residenziale, in uno stato di manutenzione mediocre, tenendo conto che il prezzo del nuovo è di € /mq 2.220,00 (classe energetica F), che l'immobile è stato costruito nel 1966 (all'origine con destinazione uffici e quindi nel 2013 con cambio d'uso da direzionale a residenziale), applicando i relativi coefficienti di differenziazione (vetustà, qualità, livello di piano e stato di conservazione) si ottiene il valore di €/mq 1.200,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 1.200,00 = 121.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Infine le superfici vengono calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25 cm, al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50 cm; pertanto il valore di mercato è frutto di tale sintesi.

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: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2025; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2025; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio di Como.

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	101,00	0,00	121.200,00	121.200,00
				121.200,00 €	121.200,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 24.240,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.570,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.390,00

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:	€. 14.158,50
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:	€. 80.231,50

data 26/03/2026

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni

