
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Intrum Italy s.pa.

N. Gen. Rep. **000096/25**

Giudice Dr. **Aliquò Luciano Pietro**
Custode Giudiziario **Dott.ssa Nespoli Manuela**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1999
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. FRGGLG65R25C933H - P.Iva 02646090130

con studio in Cantu' (Como) VIA F. FILZI N.7
telefono: 031710221

fax: 031710221
email: caimi.frigerio@tin.it



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: - miste residenziali-terziarie-artigianali
- le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la città di Como è caratterizzata dal Lago Lario
- le attrazioni storiche presenti sono: Città Murata - zona storica del comune di Como.

Collegamenti pubblici (km): - autobus (linee urbane della città di Como nelle immediate vicinanze)
- autostrada (autostrada A9 Milano-Laghi a circa 5 km)
- ferrovia (linea TreNord - Stazione Albate-Camerlata a circa 1 km)
- ferrovia (linea Ferrovia dello Stato - Stazione di San Giovanni a circa 3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dai Proprietari pignorati e loro famigliari, due figlie maggiorenni

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

=> Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Intesa SanPaolo s.p.a. contro ----- e -----
con atto iscritto a Como in data 18/12/2023 ai nn. 36845-5532
importo ipoteca: euro 195.000,00
importo capitale: euro 130.000,00

Nota:

Ipoteca in rinnovazione - riferimento formalità n. 120 del 12-01-2004, a seguito atto Notaio Nessi di Como n. 256670 in data 17-12-2003.

4.2.2. Pignoramenti:

=> Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa SanPaolo s.p.a. contro ----- e -----
a firma di Tribunale di Como in data 08/04/2025 ai nn. 1458
trascritto a Como in data 19/05/2025 ai nn. 14290-10511

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

=> La ricerca presso l'Amministrazione comunale – Ufficio Tecnico di Como, ha indicato nessuna altra autorizzazione al permesso di costruzione di cui alla Pratica edilizia di Prot. N. 6722 del 26/09/1949



Dall'analisi del progetto autorizzato allo stato di fatto dell'immobile si hanno i seguenti riscontri.

=> Una realizzazione in conformità al progetto per l'unità immobiliare residenziale nel lay-out interno, per le aperture (gli affacci), il terrazzo e l'altezza interna dell'abitazione risultano sostanzialmente conformi; eccezione alla conformità ad una scrupolosa analisi si avrebbe:

- una variazione della superficie del serramento del vano soggiorno dal progetto indicato di superficie complessiva di Mq. 2,91 ed accertata di minore dimensione, di superficie di Mq. 2,64 che non pregiudica il requisito di illuminazione – areazione del vano

- variazioni per altri serramenti nelle tolleranze

- lieve traslazione del tavolato tra le due stanze (inferiore di circa cm. 10)

- una variazione con incremento della superficie del servizio igienico

le variazioni ai due punti sopra, non hanno pregiudizi significativi ai requisiti di agibilità della residenza.

=> Un accertamento di variazione – difformità si ha al piano seminterrato per il locale accessorio, cantina pertinenziale all'abitazione. Variazione risulta ricondotta all'accertamento dell'altezza interna del vano di progetto indicata di mt. 2,40 e accertata di maggior dimensione, di mt. 2,63.

=> Per l'accertamento effettuato segue la necessaria regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 34-ter del T.U.E. che disciplina le modalità di regolarizzazione di interventi costituenti difformità parziali dal titolo rilasciato nell'ipotesi :
di varianti in corso d'opera in parziale difformità da titoli rilasciati ante L.n. 10/1977 (commi da 1 a 3), regolarizzabili mediante presentazione di SCIA, previo pagamento di oblazione di € 1.032,00, in riconduzione al non riconoscimento di un incremento di valore “venale”.

=> La procedura urbanistica di presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria, in base al D.M. 380/2001 e successive variazioni ed integrazioni, potrà essere effettuata con una S.C.I.A. ; previa verificato in sede di presentazione con il responsabile Tecnico comunale.

=> Ciò detto, le condizioni sopra indicate inducono il CTU ad attribuire una svalutazione del valore complessivo dell'immobile, con riferimento “Adeguamenti e correzioni della stima”, valutando un onere medio di importo di € 2.500,00, comprensiva oblazione, si riconoscerà una svalutazione alla vendita con il cap. 8.4.

4.3.2. *Conformità catastale*

In riferimento al Catasto Fabbricati

Abitazione al NCEU identificata nel Comune di Como – Sez. CAM -Fg.10 alla particella n. 3556 sub. 4

Si ha la denuncia catastale di impianto del 31.01.1951, alla quale non si hanno avute successive variazioni, ad eccezione dell'inserimento dei nuovi intestatari al susseguirsi delle compravendite e alle variazioni susseguitesisi del quadro tariffario e alla indicazione della consistenza in superficie dell'unità immobiliare.

Altresì si segnala che la rappresentazione grafica dell'appartamento al piano Primo, risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto dei luoghi, con lieve differenza per l'accessorio locale sgombero – cantina al piano seminterrato in cui la scheda catastale indica la muratura portante centrale all'edificio di sezione costante senza la nicchia nella muratura. Si conclude con l'indicare che la denuncia indica una altezza interna della cantina erronea.



L'altezza interna all'abitazione risulta corrispondere all'accertamento svolto con il sopralluogo; mentre la scheda indica il piano seminterrato di altezza mt. 2,00 diversamente si è accertata una altezza superiore di circa mt. 2,60; indicazione di altezza meramente erroneamente risultando dal progetto definita di cm. 2,40

Ad una precisa identificazione di altezza del piano seminterrato andrebbe effettuata una Denuncia di Variazione di "migliore rappresentazione dell'u.i."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore pro-tempore "-----" si rendono le seguenti indicazioni

La quota millesimale di proprietà di 168,334/1000,00 – Il condominio comprende n. 6 unità immobiliari - Non è presente un regolamento condominiale

Spese annue come da ultimo rendiconto 2024 – Euro 2.138,00

Spese ordinarie annue 2025 ammontano ad Euro 4.009,40.

In riferimento a dette spese dall'aggiornamento richiesto con il fine mese di Marzo, l'amministratore ha informato che: **"la proprietà ----- ha regolarmente saldato le spese di gestione ordinaria 2025 e che ad oggi non risultano ulteriori spese da saldare.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

- NESSUNA spesa deliberata ad oggi €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non si hanno debiti – pagamenti insoluti €0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2
proprietario dal 17/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nessi di Como in data 17/12/2003 ai nn. 256669-18938
trascritto a Como in data 12/01/2004 ai nn. 856-473

Nota: in compravendita l'unità immobiliari in comune di Como, sezione urbana Camerlata al fg. 10 mappale 3556 sub. 4

6.2 Precedenti proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1 proprietario dal 11/02/1994 al 17/12/2003
in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Miserocchi di Como in data 11/02/1994 ai nn. 87956-11571
trascritto a Como in data 15/02/1994 ai nn. 2718-1900

Nota:

Per acquisto fatto da ----- (quota 1/2) cod. fisc. ----- e -----
----- (quota 1/2) cod. fisc. -----



7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO:

7/a Pratiche edilizie

Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie con la quale è stato costruito l'immobile in oggetto alla procedura esecutiva .

Il CTU dalla ricerca nell'archivio comunale delle Pratiche Edilizie, come dichiarato negli atti di provenienza, alla Concessione di costruzione antecedente all'1° settembre del 1967, non ha avuto modifiche per le quali fossero necessarie autorizzazioni edilizie .

Segue indicare la seguente Concessione Edilizia per l'immobile/ gli immobili in via Canturina n.50/52 in Como.

P. E. - Concessione Edilizia n. Prot. Gen. 6722 del 1949

Concessione Edilizia alla richiesta della società ----- in data 26/09/1949, per la "Costruzione di n. 2 case per lavoratori a n. 3 piani ..." , con rilascio di autorizzazione del Sindaco in data 07/12/1949 -

Richiesta l'agibilità con ultimazione dei lavori in data 15/07/1950, seguì il rilascio dell'agibilità in data 28 luglio 1950, a decorrere dal giorno 1° Agosto 1950.

7/b Destinazione urbanistica

Nel P.G.T. vigente alla Tav. 15.4 del P.d.R. "Carta della conformazione dei suoli insediati", l'immobile è identificato nella zona "CV La città esistente da valorizzare – CV1 Costruito urbano da valorizzare" (Art. 45)

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui al precedente art. 14.2.

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 Lr. 12/2005 smi.

Gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; il volume relativo ad interventi di ricostruzione, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, può essere dislocato anche su aree contigue classificate SV8 di pertinenza.

Sensibilità Paesaggistica (Tav. 11.4 del P.d.R.)

Carta del grado di sensibilità paesaggistica

Rientra nella "Classe 1 – Sensibilità molto bassa"

Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Camerlata via Canturina n. 54.

=> Abitazione al piano Primo di un immobile di tre piani fuori terra (PT. – P.1° - P.2°).

L'unità immobiliare ha accatastamento come abitazione di tipo popolare (A/3) , composta da : tre vani principali, oltre i servizi annessi (locale cottura, servizio igienico sanitario e disimpegno ai vani); l'abitazione dispone di un balcone sull'affaccio di N-O con pertinenziale vano cantina al piano seminterrato .

La consistenza complessiva sviluppa una superficie lorda (denuncia NCEU) di circa mq 81,00, con altezza interna dell'abitazione di mt. 3,00

=> L'immobile condominiale in cui trova inserimento l'abitazione in oggetto al pignoramento, risalendo la sua costruzione con l'anno 1950 e non avendo avuto interventi di manutenzione, mostra la vetustà per i settantacinque anni di vetustà.



=> L'abitazione diversamente nelle finiture interne mostra alcuni rinnovi; si accerta per le due stanze da letto una pavimentazione in legno in condizioni buone, da essere la manutenzione ricondotta ad un intervento recente .

Una maggiore indicazione sulle finiture dell'alloggio avranno una descrizione di dettaglio con il capitolo delle caratteristiche dell'edificio.

=> L'appartamento al Piano Primo, secondo fuori terra, ha accesso dal vano scala condominiale che non è asservito da un impianto ascensore al superamento della barriera architettonica.

=> L'unità residenziale dispone di un'accessoria cantina la piano seminterrato di superficie utile circa Mq. 15,00. Al momento del sopralluogo risulta completamente ingombra di materiale vario, presumibilmente tutto destinato allo smaltimento.

=> L'edificio non dispone di un'area di parcheggio interna / coperta.

La palazzina "Alfa" ha un cortile quale parte comune tra i condomini e gli altri fabbricati ; dalle informazioni raccolte, parrebbe che l'area scoperta / cortilizia non aver avuto una definizione di uso di posti auto assegnati ai condomini, ovvero formalmente in uso esclusivo e di proprietà agli stessi . Si è ricevuta l'indicazione sulla condizione, consuetudinaria di aver un posto auto definito di utilizzo dagli stessi condomini.

=> Relativamente al condominio non si hanno documentazioni che consentono di rendere una indicazione sull'uso degli spazi scoperti, non si ha un regolamento condominiale per il supercondominio che per le sei unità abitative dal singolo fabbricato.

=> Si segnala con riferimento alla valutazione delle aperture di illuminazione dei locali che:

- il vano stanza da letto matrimoniale ha una apertura idonea per la superficie del locale di mq. 15,00, mentre risulta disporre di una superficie di mq. 15,80; segue che la stanza risulta con idonea illuminazione per l'utilizzo a due letti (superficie minima di Mq. 14,00) seppur debba considerare, alla norme igienico sanitarie, una riduzione dell'uso per la superficie eccedente di mq. 0,80 alla superficie limite di Mq. 15,00 (n.b. armadiatura fissa da 0,60x 1,40) ;

- la stanza da letto secondaria (a due letti) risulta in condizioni analoghe alla stanza matrimoniale, avendo una superficie del locale di mq. 15,70 e l'apertura idonea ad illuminare il vano di Mq. 15,00 ; segue indi , indicare dover avere una riduzione dell'uso per la superficie eccedente di mq. 0,70 alla superficie limite di Mq. 15,00 (n.b. con armadiatura fissa)

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2

=> Sez. CAM - foglio 10, mappale 3556, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq 81 (totale escluse aree scoperte mq 81), consistenza vani 5, posto al piano S1-1, - rendita: euro 387,34.

Coerenze: U.I. al mappale n. 3556 subalterno 4

Appartamento al piano Primo:

- per tre lati "con muri perimetrali - a cielo libero su area esterna di corte e di sedime del fabbricato" ;
- per il restante lato N-E con "vano scala e altra unità abitativa .

Locale accessorio al piano Seminterrato, partendo da N - O:

- vano cantina di terzi, corridoio comune d'ingresso, cantina di terzi, muro perimetrale per due lati



Destinazione	Parametro	Circa mq.
Piano terra – rialzato (allo stato di fatto)		
Ingresso	Superficie utile	mq. 4,85
Vano giorno con affaccio NO	Superficie utile	mq. 15,00
Vano cottura / cucina con affaccio NO	Superficie utile	mq. 5,20
Servizio Igienica con affaccio SO	Superficie utile	mq. 4,30
Stanza da Letto matrimoniale con affaccio SE	Superficie utile	mq. 15,80
Stanza da Letto secondaria con affaccio SE	Superficie utile	mq. 15,70
	in arro.to per ecc. (+)	mq. 0,15
	Totale superficie utile	circa mq. 61,00
	Totale superficie lorda	circa mq. 75, 50
Terrazza – balcone con affaccio NO	Superficie	circa mq. 2,30
Vano accessorio		
Cantina al piano seminterrato	Superficie utile circa	mq. 15,00
	Superficie lorda circa	mq. 20,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche dell'edificio

Strutture verticali:	materiale: murature portanti in mattoni, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Solai:	tipologia: solette in latero-cemento, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: soletta in latero-cemento condizioni: sufficienti Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, condizioni sufficienti
Lattoneria	canali e pluviali in lamiera oppure rame, condizioni: sufficienti
Finiture esterne:	materiale: murature in mattoni, coibentazione: nessuna; rivestimento: intonaco, finitura: tinteggiatura, condizioni: sufficienti

Caratteristiche dell'area esterna - cortile

Pavimentazione:	materiale: misto tra asfaltatura e parti in cemento, condizioni: scarse Note: cortile interno tra i tre immobili costituenti il contesto, molte parti risultano in avanzato grado di rottura
Recinzione:	Muretto in cemento intonacato, sovrastanti pannelli in metalli lavorato e tinteggiato, condizioni: sufficienti Note: recinzione verso la strada principale
Recinzione:	Muretto in cemento intonacato, sovrastanti rete plastificata romboidale, condizioni: sufficienti Note: recinzione sugli altri lati della proprietà - cortile
Cancello:	Pedonale n. 2 lateralmente, in metallo lavorato, risultano chiusi e non accessibili-utilizzati, condizioni: scarse Carraio a due ante ad apertura manuale, in metallo lavorato, risulta lasciato sempre aperto, condizioni: sufficienti

Caratteristiche del vano scala comune:

Androne di ingresso - Scala posizione: interna, struttura: in cemento-muratura, rivestimento gradini: pedata in pietra, pianerottoli in marmette di graniglia cm 20x20, condizioni: sufficienti.
Ringhiera in ferro a disegno semplice e pannelli, condizioni sufficienti
Nota: la ringhiera risulta bassa rispetto alle attuali normative

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Curatore/Custode: Dott.ssa Nespoli Manuela
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO



Pareti interne	rivestimento: finitura pareti e sottoscala ad intonaco al civile tinteggiato, rivestimento: a parete boiserie in pannelli in ceramica, condizioni: sufficienti
Serramenti di accesso	tipologia: anta a battente, con parte fissa, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone Nota: la porta di ingresso al vano scala risulta di recentissima realizzazione.
Finiture dell'appartamento	
Infissi esterni:	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio, spessore mm 67, con vetro doppio di recente generazione, condizioni: buone; protezione: tapparelle avvolgibili; materiale: P.V.C. condizioni: sufficienti. Nota: la finestra del bagno risulta ere la tapparelle in pessime condizioni, da alzare a mano – senza cinghia di manovra
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato con inserto in vetro stampato ricoperto con pellicola adesiva, finitura legno tanganika oppure laccate bianco, condizioni: scarse Nota: sono alte cm 195
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica cm 25x15, posate a disegno, zoccolino-battiscopa: in legno, condizioni: sufficienti Note: ingresso, soggiorno, cucina
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica cm 20x25, condizioni: sufficienti Note: bagno
Pavim. Interna:	materiale: parquet in laminato flottante, con posa a secco, finitura: legno noce oppure faggio, zoccolino-battiscopa: in legno, condizioni: sufficienti Note: camere da letto
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica cm 20x20, altezza rivestimento: circa cm 200, condizioni: sufficienti. Nota: cucina, in parte il rivestimento risulta ricoperto con pannello decorativo in PVC
Rivestimento:	materiale: piastrelle in ceramica cm 20x25, altezza rivestimento: circa cm 200, condizioni: sufficienti. Nota: bagno
Pareti interne	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile, tinteggiato, condizioni: sufficienti
Plafoni:	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e legno (classico portoncino blindato), condizioni: sufficienti.
Impianti	
Citofono	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: ad alimentare i fuochi cucina e la caldaia
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Note: terminali e placche modello Living colore grigio scuro quadro elettrico piuttosto semplice con due magnetotermici, e un salvavita generale



Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in acciaio tipo "piatto"; condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: presenza di termostato generale per l'appartamento; Caldaia marca Grund Fos modello Pump Technology in cucina
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Telefono:	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Antenna TV:	tipologia: rettilinea terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Nota: antenna centralizzata condominiale
Sanitari:	dotazione del bagno w.c., bidet, lavandino, vasca murata cm 80x120, condizioni: sufficienti Nota: presente allaccio lavatrice
Finiture della cantina	
Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento liscio, condizioni: sufficienti.
Pareti interne	materiale: finitura interna a intonaco rustico tinteggiato, condizioni: scarse Nota: in più punti l'intonaco si scrosta per presenza di umidità inoltre risulta completamente piena di materiale da smaltire
Plafoni:	materiale: finitura interna a intonaco rustico tinteggiato, condizioni: scarse
Porta di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse
Impianti	Non è presente nessuna tipologia di impianto
Corridoio condominiale:	Pavimento, materiale: battuto di cemento liscio, condizioni: sufficienti. Pareti, finitura interna a intonaco rustico tinteggiato, condizioni: scarse Impianto elettrico, a canaline esterne, di realizzazione abbastanza recente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

=> Lo scrivente darà un giudizio di valore dell'abitazione partendo dalla stima dell'immobile allo stato di fatto, considerando:

- che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo dall'analisi delle proposte in vendita nel periodo recente (biennio-triennio), secondo i dettami del metodo comparativo M.C.A., tenendo in considerazione la specifica vetustà ed obsolescenza;
- che l'unità residenziale non è dotata di un box auto coperto e non aver un posto auto assegnato nell'area cortilizia. Si avrebbe una condizione consuetudinaria di parcheggio interno alla corte ;
- che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo anche dalle quotazioni tratte dai Borsini Immobiliari; dai parametri O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel contesto della zona periferica Camerlata – Albate, con riferimento ai prezzi del secondo semestre dell'anno 2025, con riferimento alle unità residenziali inserite in edifici di "tipologia economica", indicante una valutazione in un prezzo minimo di € 1.000,00 euro/mq. e massimo di 1.300,00 euro/mq.



- che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo con riferimento al valore derivante alla redditività del bene immobiliare alla locazione, ovvero in considerazione dell'appetibilità del mercato con riferimento alla redditività sul capitale investito;
- che il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.
- che perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

- => Sulla base di questa valutazione si ritiene congruo inserire la svalutazione riconducibile:
- a) per le attività di aggiornamento regolarizzazione :
- 1) alle sanzioni edilizia, alle spese tecniche / Attività Professionale per la richiesta con deposito della in Sanatoria;
 - 2) alle sanzioni edilizia per l'oblazione ;
 - 3) per eventuale aggiornamento catastale;
- stimabile in circa 5% della valutazione intero compendio
- => Riassumendo quanto sopra detto, dal valore iniziale ricondotto allo stato di fatto, dal CTU ritenuto congruo, dalle analisi effettuate come sopra descritte, per l'importo al netto del deprezzamento, di EURO 95.000,00

8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati catastale
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Como relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P. e Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Valore a corpo	Valore diritto e quota
A	Appartamento con vano cantina accessorio	A corpo	€95.000,00	€95.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

	€14.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	oneri ricompresi nella riduzione del 15%, al puntosopra
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
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:

€80.750,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/04/2026
Codice documento: E038-25-000096-001

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ALBO N. 1999 Frigerio Gianluigi COMO". The stamp is partially obscured by the signature.

il perito
Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Curatore/Custode: Dott.ssa Nespoli Manuela
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

