
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PUBLILINE MODA E PROMOZIONE S.R.L.

contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **67/2025**

PROCEDIMENTO 261/2026

Giudice d.ssa Sonia Pisano

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
c.f. MRZGPP66T69C933V - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
email: giusy.marzari@gmail.com
email: giuseppina.marzari@geopec.it*

**Beni in Castelmarte, via Lambro, 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà dell'appartamento in Castelmarte, via Lambro n. 6, composto da zona giorno con soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno oltre balcone ed ampio terrazzo con pergolato/tettoia; zona notte con due camere, una con cabina armadio, servizio igienico lavanderia con accesso dal vano scala. Una scala interna conduce al piano sottotetto soprastante ove è presente un locale studio/hobbies e spazi sottotetto con altezza ridotta ad uso ripostiglio, L'unità è ubicata al piano primo di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione catastale :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a B [REDACTED] CF xxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] CF xxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per 500/1000 ciascuno.

Comune di Castelmarte

foglio 3, mappale 2516 sub. 708, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, piano 1-2 - rendita € 581,01

Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

su quattro lati: affaccio su area comune BCNC sub. 709

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene staggito consiste in un appartamento che si sviluppa su due piani (primo e secondo sottotetto) inserito in un edificio con destinazione residenziale, bifamiliare ubicato in comune amministrativo di Castelmarte al civico 6 della pubblica via Lambro, nella località periferica denominata via Ravella.

La via Lambro corrisponde a un tratto della Strada Provinciale n. 140 Arosio-Canzo, situato nel territorio comunale di Castelmarte.

Si tratta di una strada a elevata percorrenza veicolare, poiché costituisce l'arteria principale e più scorrevole per il collegamento diretto tra Erba e Canzo, alternativa all'attraversamento interno dei centri abitati limitrofi.

La conformazione stradale in quel punto consente di avere parcheggi pubblici in prossimità del cancello di accesso e, dato il notevole arretramento stradale, anche ingresso ed uscita dalla proprietà con sufficiente sicurezza.

Pur avendo l'accesso diretto dalla citata strada provinciale, la progettazione dell'edificio e la disposizione dei principali affacci dell'appartamento sono state concepite in modo tale da minimizzare l'esposizione ai rumori e al traffico.

Gli ambienti principali si affacciano infatti verso la zona verde retrostante, caratterizzata da un contesto tranquillo e aperto, con vista panoramica sulle montagne circostanti, elementi che contribuiscono a migliorare il comfort abitativo e la qualità paesaggistica della proprietà.

L'appartamento oggetto di valutazione è stato realizzato nei primi anni 2000 mediante sopraelevazione del fabbricato originario, successivamente all'acquisto del lastrico solare da parte degli attuali proprietari.

L'intervento ha consentito la creazione di una nuova unità abitativa con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca, in buono stato di conservazione generale.

L'abitazione si sviluppa prevalentemente al piano primo, dove si articola in due zone funzionali ben distinte:

Zona giorno, composta da un ampio soggiorno con area pranzo, cucina separata, disimpegno e spazi esterni di rilievo, tra cui un balcone e un grande terrazzo dotato di pergolato/tettoia che ne amplia la fruibilità;

Zona notte, composta da due camere da letto, di cui una con cabina armadio, un bagno finestrato e una lavanderia con accesso diretto dal vano scala condominiale.

Una scala interna di notevole pregio architettonico, realizzata in metallo e vetro, collega il piano principale al sottotetto soprastante, dove trovano posto un locale studio/hobby e ulteriori spazi accessori con altezza ridotta, utilizzati come ripostiglio e locale caldaia.

Nel complesso, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con spazi ben distribuiti e funzionalmente equilibrati.

L'articolazione interna risulta razionale e confortevole, valorizzata dalla presenza, sul lato est, di un'ampia terrazza panoramica che offre una gradevole vista sulle montagne circostanti, contribuendo in modo significativo alla qualità abitativa complessiva.

L'appartamento oggetto di valutazione fa parte di un edificio residenziale realizzato nella metà degli anni '60, originariamente concepito come abitazione unifamiliare con area di pertinenza esclusiva, successivamente suddiviso in due unità abitative distinte, che oggi condividono le parti comuni e le aree esterne.

L'accesso alla proprietà e all'area comune è pedonale e carraio, con possibilità di parcheggio interno e fruizione del giardino comune, che si estende fino al confine con il torrente Ravella.

All'interno del giardino, sul lato est, è presente un fabbricato accessorio ad uso deposito/sgombero di circa 10-12 mq. che insiste su altra particella (1895) esclusa dal pignoramento.

Caratteristiche zona: periferica con la presenza di un piccolo nucleo residenziale antico-rurale (Cascina Ravella) e presenza di edifici artigianali/produttivi. Il traffico è sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Castelmarte è un comune con 1200 abitanti, i maggiori servizi della zona sono in centro paese a circa 2 km. Non esistono mezzi pubblici di collegamento al centro paese, ma le scuole dell'Infanzia e primaria facenti parte dell'Istituto comprensivo di Ponte Lambro, sono servite da servizio di scuolabus, mensa ed accesso anticipato.

Centro commerciale a Erba.; farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedali (buono ma a Erba e Como), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore assente ma presente a Canzo o Ponte Lambro, scuola media superiore (assente ma presente a Erba e Como), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono a circa 200-400 m.), Cinema e teatro (assenti ma presente a Erba e Como), università (sufficiente a Como, Milano), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale/industriale e verde

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (50), autobus (2,00), autostrada (15), ferrovia (2),
superstrada (10).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è abitato dall'esecutata e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornamento al 07/06/2026

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di PUBLILINE MODA E PROMOZIONE SRL/ALZATE BRIANZA a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Como in data 06/03/2025 n.rep. 145 trascritto a Lecco in data 26/03/2025 ai nn. 4382/3307

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale a favore e contro i signori XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a firma Tribunale di Como in data 23/01/2026 n.rep. 67 trascritto a Lecco in data 20/02/2026 ai nn. 2332/1791

Atto Giudiziario – Ordinanza di scioglimento della comunione – procedimento 261/2026 e contro i signori XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a firma Tribunale di Como in data 07/05/2026 n.rep. 261/2026 trascritto a Lecco in data 25/05/2026 ai nn. 7908/6061

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'esame della documentazione urbanistica ed il confronto della stessa con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità in relazione al pergolato presente sulla terrazza che in realtà è una tettoia con copertura in tegole, non consentita dalla normativa urbanistica vigente.

All'interno del giardino, sul lato est, è presente un fabbricato accessorio ad uso deposito/sgombero di circa 10-12 mq. che insiste su altra particella (1895) esclusa dal pignoramento.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate consiste pertanto nella rimozione della copertura e ripristino del pergolato autorizzato.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità – salvo regolarizzazione edilizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non inerenti
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non inerenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non inerenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno proprietari per sopraelevazione del lastrico solare acquistato in data 05/10/2000 con compravendita a rogito dott. Andrea Fabi di Erba n. 83746/23943 di rep., registrato a Erba il 28/09/2000 n. 225 e trascritto a Lecco in data 05/10/2000 ai nn. 11918/7890.

6.2 Precedenti proprietari:

del lastrico solare ceduto per l'edificazione: xxxxxxxxxxxx o xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , proprietarie di decreto di trasferimento del Tribunale di Como in data 29/03/1989 cron. 490, R.G. 890, registrato a Como il 26/04/1989 n. 1374 n. 3313 e trascritto a Lecco in data 31/05/1989 ai nn. 5310/3784.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla documentazione messa a disposizione dall'esecutato si elencano di seguito le seguenti pratiche edilizie:

P.E. 94/65 – Nulla Osta n. 94 del 30/05/1965 per costruzione di casa d'abitazione -intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Licenza di abitabilità rilasciata in data 22/05/1967

P.E. 1536 – Concessione edilizia n. 1536 del 20/09/2000 preceduta da Certificato Ambientale pari numero per sopralzo edificio e realizzazione di ripostiglio in sanatoria - intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

P.E. 1629 – Concessione edilizia n. 1629 del 09/02/2002 preceduta da Provvedimento di Autorizzazione Paesistica pari numero e data per variante alla CE 1536 - intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXXX – Attestazione di abitabilità per Silenzio Assenso rilasciato in data 14/05/2002

P.E. 1846 – Concessione edilizia n. 1846 del 14/12/2006 preceduta da Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 1845 in pari data per ampliamento balcone - intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

P.E. 2044 – Denuncia di Inizio Attività n. 2044 presentata in data 02/05/2011 preceduta da Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 2035 in data 05/04/2025 per ampliamento abitazione e costruzione pergolato - intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

P.E. 2596 – Permesso di Costruire in sanatoria n. 2596 in data 31/03/2023 preceduta da Provvedimento di Decreto di Compatibilità Paesistica n. 2594 in data 21/10/2022 per modifiche interne ed esterne - intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà dell'appartamento in Castelmarte, via Lambro n. 6 , composto da zona giorno con soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno oltre balcone ed ampio terrazzo con pergolato/tettoia; zona notte con due camere , una con cabina armadio, servizio igienico lavanderia con accesso dal vano scala. Una scala interna conduce al piano sottotetto soprastante ove è presente un locale studio/hobbies e spazi sottotetto con altezza ridotta ad uso ripostiglio, L'unità è ubicata al piano primo di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione catastale :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] F xxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per 500/1000 ciascuno.

Comune di Castelmarte

foglio 3, mappale 2516 sub. 708 , categoria A/2, classe 2, vani 7,5, piano 1-2 - rendita € 581,01

Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

su quattro lati: affaccio su area comune BCNC sub. 709

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
appartamento (P 1)	S.E.L.	138,00	1,00	138,00
spazi sottotetto (P2)	S.E.L.	45,00	0,50	22,50
balconi/terrazzo	S.E.L.	40,00	0,30	12,00
SOMMANO				172,50

Descrizione caratteristiche :

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni buone
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: cemento armato a falde , condizioni: buone
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	rivestimento: intonaco rustico con pilastri e marcapiano in mattoncini a vista: condizioni: buone
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tubazione in ferro - buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone con dich. conformità
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone con dich. conformità
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo con caldaia a gas nel locale cucina - buone con dich. conformità
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: pvc con tapparelle in ovc – condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	tipologia: materiale: in parte – ceramica, condizioni buone e in parte parquet, condizioni buone;

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Castelmarte, Borsino Immobiliare di Como

8.3. Rapporto di valutazione

Per la stesura del rapporto di valutazione si è proceduto all'analisi delle caratteristiche immobiliari dei comparabili utilizzati per il confronto e dei relativi prezzi marginali per effettuare gli aggiustamenti delle differenze tra gli elementi di confronto.

Scelta dai dati comparabili:

Nel comune di Castelmarte non risultano disponibili compravendite recenti o comparabili diretti sufficientemente rappresentativi. Pertanto, in coerenza con gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare e con le Linee Guida ABI 2024, si è fatto ricorso a evidenze tratte da mercati contigui (Caslino d'Erba, Pontelambro, Canzo), aventi analoghe caratteristiche socio-economiche e tipologiche, applicando eventuali correzioni di localizzazione.

Posizione degli immobili comparabili e dell'immobile oggetto di stima (subject)

Comparabile 1 : Caslino d'Erba – via Montenero, 4

Atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni, notaio in Erba in data 24/12/2024 rep. 111250/33249.

Comparabile 2: Canzo, via G.Matteotti, 1

Atto di compravendita a rogito dott. Paolo Cinque, notaio in Como in data 30/04/2024 rep. 1957/1532

Comparabile 3: Ponte Lambro, via Enrico Fermi, 1

Atto di compravendita a rogito dott. Enrico Girola, notaio in Como in data 12/12/2024 rep. 28789/20581

Comparabile 3: Ponte Lambro, via Zara, 43

Atto di compravendita a rogito dott. Guido Brotto, notaio in Lecco in data 05/04/2024 rep. 21647/19205

Esecuzione Forzata N.00067/2025
PUBLILINE MODA E PROMOZIONE S.R.L.

TABELLA DEI DATI	COMPRAVENDITE				SUBJECT			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4				
Prezzo e caratteristiche								
PREZZO TOTALE	€ 75.000,00	€ 100.000,00	€ 138.000,00	€ 150.000,00				
DATA della VENDITA (MESI) in cui si è concordato il prezzo di vendita	24/12/2024 10,00	30/04/2024 18,00	12/12/2024 10,00	05/04/2024 19,00	31/10/2025 0,00			
SUP PRINCIPALE S.E.L. (sup. FSTFR-A lo'da)	80,00	80,00	104,00	97,00	138,00			
BALCONI	0,00	12,00	8,00	0,00	5,00			
TERRAZZI	12,00	0,00	0,00	0,00	35,00			
BOX	16,00	15,00	23,00	0,00	0,00			
CANTINE/SOFFITTE	10,00	8,00	3,00	0,00	45,00			
SERVIZI IGIENICI	1	1	1	2	2			
visuale servizio igienico (anni)	15	15	15	15	10			
CLASSE ENERGETICA	G	F	G	G	non nota			
STATO DI CONSERVAZIONE								
di lusso, 5: ottimo, 4: buono	INTERNA	2	2	4	4			
di riciclaggio, 2: mediocre, 1: scarso	ESTERNA	2	2	3	4			
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO								
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)	0,0600 (*)							
rapporto mercantile prezzo BALCONI	0,25							
rapporto mercantile prezzo TERRAZZI	0,30							
rapporto mercantile prezzo BOX	0,60							
rapporto mercantile prezzo CANTINE/SOFFITTE	0,30							
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	valore							
costo realizzo SERVIZI IGIENICI	€ 10.000,00							
valore utile servizio igienico (anni)	15,00							
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI/MQ	€ 200,00							
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: ESTERNI	€ 3.500,00							
(*) Dato acquisito dallo studio sull'andamento dei prezzi degli immobili - IMMOBILIARE.IT - dato DIC 23, DIC 24								
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE								
PREZZO	SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE							
	sup. princ. 1	balcone 0,25	terrazzo 0,30	box 0,60	canti/soff. 0,30	totale sup.		
COMPARABILE 1	€ 75.000,00	80,00	-	12,00	16,00	10,00	96,20	€ 779,63
COMPARABILE 2	€ 100.000,00	80,00	12,00	-	15,00	8,00	94,40	€ 1.059,32
COMPARABILE 3	€ 138.000,00	104,00	8,00	-	23,00	3,00	120,70	€ 1.143,33
COMPARABILE 4	€ 150.000,00	97,00	-	-	-	-	97,00	€ 1.546,39
SUBJECT	INCOGNITO	138,00	5,00	-	-	45,00	152,75	prezzo medio: € 779,63
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4				
SUP (S.E.L.)	€ 779,63	€ 779,63	€ 779,63	€ 779,63				
BALCONI	€ 194,91	€ 194,91	€ 194,91	€ 194,91				
TERRAZZI	€ 233,89	€ 233,89	€ 233,89	€ 233,89				
BOX	€ 467,78	€ 467,78	€ 467,78	€ 467,78				
CANTINE/SOFFITTE	€ 233,89	€ 233,89	€ 233,89	€ 233,89				
SERVIZIO IGIENICO	€ -	€ -	€ -	€ -				
DATA	-€ 375,00	-€ 500,00	-€ 690,00	-€ 750,00				
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject								
VALORE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4				
SUP (S.E.L.)	CALCOLO € 75.000,00 SUP S-SUP x pr. Marg € 45.218,30	CALCOLO € 100.000,00 SUP S-SUP x pr. Marg € 45.218,30	CALCOLO € 138.000,00 SUP S-SUP x pr. Marg € 26.507,28	CALCOLO € 150.000,00 SUP S-SUP x pr. Marg € 31.964,66				
BALCONI	BALC S-BALC x pr. Marg € 974,53	BALC S-BALC x pr. Marg -€ 1.364,35	BALC S-BALC x pr. Marg -€ 584,72	BALC S-BALC x pr. Marg € 974,53				
TERRAZZI	TERR S-TERR x pr. Marg -€ 2.806,65	TERR S-TERR x pr. Marg € -	TERR S-TERR x pr. Marg -€ -	TERR S-TERR x pr. Marg € -				
BOX	BOX S-BOX x pr. Marg -€ 7.484,41	BOX S-BOX x pr. Marg -€ -	BOX S-BOX x pr. Marg -€ 10.758,84	BOX S-BOX x pr. Marg € -				
CANTINE/SOFFITTE	CANT S-CANT x pr. Marg € 8.186,07	CANT S-CANT x pr. Marg € 8.653,85	CANT S-CANT x pr. Marg € 9.823,28	CANT S-CANT x pr. Marg € 10.524,95				
SERVIZIO IGIENICO	SERV S-SERV x pr. Marg € -	SERV S-SERV x pr. Marg € -	SERV S-SERV x pr. Marg € -	SERV S-SERV x pr. Marg € -				
DATA	DATA S-DATA x pr. Marg € 3.750,00	DATA S-DATA x pr. Marg € 9.000,00	DATA S-DATA x pr. Marg € 6.900,00	DATA S-DATA x pr. Marg € 14.250,00				
STATO CONSERV. INT.	STATO S-STATO x pr. Marg € 91.650,00	STATO S-STATO x pr. Marg € 61.100,00	STATO S-STATO x pr. Marg € 61.100,00	STATO S-STATO x pr. Marg € -				
STATO CONSERV. EST.	STATO S-STATO x pr. Marg € 7.000,00	STATO S-STATO x pr. Marg € 7.000,00	STATO S-STATO x pr. Marg € 7.000,00	STATO S-STATO x pr. Marg € 3.500,00				
IN TOTALE	€ 221.487,84	€ 222.591,16	€ 237.987,01	€ 211.214,14				
SINTESI CONCLUSIVA								
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA	D%		Vmax - V min. x 100	7,45	<10%			
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT								
Ponderazione: attribuzione pesi dei valori in %								
COMPARABILE 1	25,00%	€ 55.371,96						
COMPARABILE 2	25,00%	€ 55.647,79						
COMPARABILE 3	25,00%	€ 59.496,75						
COMPARABILE 4	25,00%	€ 52.803,53						
	100,00%	€ 223.320,04						
VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondato a	€ 223.300,00		valore della piena proprietà					

Giudice D.ssa Sonia Pisano
Perito: geom. Giuseppina Marzari

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano 1 con spazi sottotetto	mq. 152,75	€ 223.300,00
- Valore corpo:			€ 223.300,00
- Valore complessivo intero:			€ 223.300,00
- Valore complessivo diritto e quota intera:			€ 223.300,00

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 10%, pertanto:

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.330,00
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

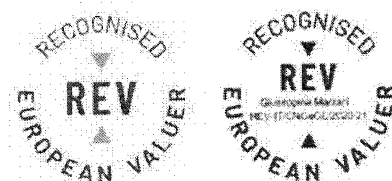
8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di vendita forzata dell'immobile : € 198.470,00

L'esperto

geom. Giuseppina Marzari

Como, 11 giugno 2026



Giudice D.ssa Sonia Pisano
Perito: geom. Giuseppina Marzari