



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott. Perrotta Tullio Elmiro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossano Peracca

CF:PRCRSN69B08E151P

con studio in GRAVEDONA (CO) via regina levante 13

telefono: 0344363941

email: rossano.peracca@libero.it

PEC: rossano.peracca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a VERTEMATE CON MINOPRIO, facente parte del fabbricato a corte sito in via Vittorio Veneto 9, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani (sup. cat. mq 74), rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale via Vittorio Veneto 9, piano T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. CO0046341 in variazione dall'u.i. censita con la particella n. 38 sub. 701 a sua volta derivante dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.01.2006 – Pratica n. CO0000340 in variazione dell'unità denunciata all'U.T.E. di Como in data 24.06.1983 con denuncia n. 34 di protocollo.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 21.03.2013 (all. 1 - planimetria catastale part. 38 sub. 702).

- **Coerenze:** confini da nord in senso orario del vano a P.T.: strada di accesso sul mapp. 38, androne di ingresso comune, passaggio comune, proprietà di terzi; confini da nord in senso orario dei vani a P. 1: prospetto su strada di accesso sul mapp. 38, vano scala comune, passaggio comune, proprietà di terzi; confini da nord in senso orario del sottotetto: prospetto su strada di accesso sul mapp. 38, proprietà di terzi, prospetto su passaggio comune, proprietà di terzi.

B

Piccola porzione di terreno adibita a cortile a VERTEMATE CON MINOPRIO via Vittorio Veneto 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), qualita incolto ster, superficie 20 mq, indirizzo catastale via Vittorio Veneto 9, pianoT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: mapp. 345 di proprietà di terzi, strada di accesso sul mapp. 38, mapp. 344 per i rimanenti due lati.
Nota: dalla visura catastale risulta l'annotazione "con diritto all'accesso ai mappali n. 344 e n. 348, diritto confermato dall'atto di provenienza (all. 2 - EDM)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 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:	€. 68.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.480,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05/02/2026) l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e famiglia.

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, stipulata il 13/07/2006 a firma di Dott. Fabio Diaferia, notaio in Milano, ai nn. 15784/4899 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a Como ai nn. 25857/5695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a Immobili in Vertemate con Minoprio (CO) via Vittorio Veneto n. 9 - C.F. fg. 3 part. 38 sub. 701 (ora 702) e C.T. fg. 9 part. 346, per il diritto di proprietà quota 1/1.

Debitore non datore di ipoteca: D.M.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, trascritto il 05/11/2025 a Como ai nn. 33048/24101, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como del 21/10/20025 rep. n. 5076.

La formalità è riferita a Immobili in Vertemate con Minoprio (CO) via Vittorio Veneto n. 9 - C.F. fg. 3 part. 38 sub. 702 e C.T. fg. 9 part. 346, per il diritto di proprietà quota 1/1.

Si segnala che nel verbale di pignoramento immobili per la particella n. 346 è stata erroneamente indicata una superficie di Ha. 2.00.20 e non di Ha. 0.00.20; nella nota di trascrizione è stata indicata la superficie corretta di Ha. 0.00.20.

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Agli immobili compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell' art. 1117 del C.C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/07/2006 a firma di dott. Fabio Diaferia, Notaio in Milano, ai nn. 15783/4898 di repertorio, trascritto il 17/07/2006 a Como ai nn. 25856/16235.

Il titolo è riferito a Immobili in Vertemate con Minoprio (CO) via Vittorio Veneto n. 9 - C.F. fg. 3 part. 38 sub. 701 (ora 702) e C.T. fg. 9 part. 346.

Atto di compravendita con il quale il sig. G.R. vende a R.M. beni in Vertemate con Minoprio (CO) distinti al C.F. al fg. 3 part. 38 sub. 701 (ora sub. 702) e porzione di terreno distinto al C.T. fg. 9 part. 346.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Como emesso in data 27/12/2004 cron. 5642 e rep. 1058, registrato il 13/01/2005 a Como ai nn. 77 serie IV, trascritto il 27/01/2005 a Como ai nn. 2736/1771.

Il titolo è riferito a Immobili in Vertemate con Minoprio (CO) via Vittorio Veneto n. 9 - C.F. part. 38 sub. 701 (ora 702) e C.T. fg. 9 part. 346

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Successivamente sull'immobile sono stati eseguiti interventi in forza delle seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 23/94: Concessione Edilizia, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento solette, rifacimento intonaci interni ed esterni con tinteggiatura, sostituzione serramenti, rifacimento impianti e modifiche interne, presentata il 16/02/1994 con il n. 708 di protocollo, rilasciata il 29/06/1994 con il n. 23/94 di protocollo.

Il titolo è riferito al fabbricato via V. Veneto n. 9.

P.E. n. 16/05: Permesso di Costruire in sanatoria - accertamento di conformità urbanistica per opere eseguite in difformità alla C.E. 23/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/08/2005 con il n. 5535 di protocollo, rilasciato il 10/10/2005 con il n. 16/05 di protocollo, agibilità del 06/04/2006 n. 1135 con il n. prot. 2495.

Il titolo è riferito a immobile in Vertemate con Minoprio (CO) via V. Veneto 9 - C.F. fg. 3 sez. MIN part. 38 sub. 5 (ora 702) piano T-1.

Richiesta di Attestazione di Agibilità presentata in data 24/02/2006 prot. 1396 attestata in data 06/04/2006 ai sensi e per gli effetti dall'art. 25 comma 4 del DPR 380/2001.

P.E. 17/2011: SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria, presentata il 29/12/2011 con il n. 0008043 di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile in Vertemate con Minoprio (CO) via V. Veneto 9 - C.F. fg. 3 sez. MIN part. 38 sub. 701 (ora 702) .

Opere interne di manutenzione straordinaria consistenti in: formazione di locale adibito a soggiorno/cucina al p. primo, spostamento della camera al p. terra, formazione di nuova scala per accesso al sottotetto, formazione di due ripostigli al p. sottotetto, chiusura del sottotetto con una parete verso il passaggio comune con formazione di due punti luce in vetrocemento, demolizione di un velux e formazione di altri due. Comunicazione di fine lavori (08/04/2013) in data 10/04/2013 prot. 0002059 e Certificato di collaudo finale in data 10/04/2013.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT - piano di governo del territorio vigente - variante generale 2024 - l'immobile ricade in ambito del tessuto urbano consolidato - Nuclei di antica formazione (NAF) disciplina del PdR tav. C 1.0 - carta dei vincoli PdR tav. C 2.0 - carta del paesaggio PdR tav. C 2.3.

Norme di Attuazione del Piano delle Regole (PdR 1.0): Nuclei di antica formazione art. 29:

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione la Variante opera una pianificazione di dettaglio tramite i seguenti elaborati:

- tavole NAF.n – scala 1:1.000 - del Piano delle regole;
- fascicolo delle Norme di Attuazione dei Nuclei di antica Formazione;
- fascicolo del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di antica Formazione.

Entrambi i fascicoli sopra richiamati sono parte integrante e sostanziale delle norme e dell'apparato normativo della disciplina urbanistica del PdR, conformativa dell'uso del suolo.

L'area ricompresa nel perimetro dei NAF costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Eventuali indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel NAF relative ai colori o alle gamme cromatiche ivi utilizzabili costituiscono, a tutti gli effetti, indicazioni equipollenti a quelle del Piano del Colore.

Nelle aree classificate come verde urbano di valore paesistico all'interno del perimetro dei NAF si applica quanto previsto dall'ultimo comma art. 4.4 del fascicolo normativo PdR 2.0 - Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al p. sottotetto è stato realizzato un piccolo vano ripostiglio (cm 100 x cm 115 circa con altezza

interna media di circa 150 cm) insistente a sbalzo sul passaggio comune al p. primo; tale vano non è stato rappresentato sulle tavole di progetto della scia n. 17/2011 e, seppur non comporti aumento volumetrico, costituisce aumento di sup. utile non autorizzato, pertanto dovrà essere rimosso. In alternativa, potrebbe essere sanato mediante presentazione di scia in sanatoria, con sanzione di euro 1000, salvo autorizzazione e verifica diritti di terzi in quanto opera realizzata su parti comuni (dal sottoscrittore la SCIA presentata - P.E. 17/2011 - non è stata dichiarata l'assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti dei terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sul fabbricato oggetto di SCIA).

- i locali ripostiglio al p. sottotetto sono utilizzati come zona notte ma non sussistono i requisiti igienico-sanitari per locali con permanenza di persone, in particolare l'altezza interna è inferiore a 270 cm e non sono soddisfatti i rapporti aero-illuminanti con i due lucernari presenti.

- nel locale al p. terra è stata eliminata la scala a chiocciola di collegamento tra il p. terra e p. primo con chiusura del vano nel solaio ed il locale, con destinazione a camera, è diversamente utilizzato come ripostiglio; tali difformità sono regolarizzabili mediante ripristino della scala a chiocciola di collegamento e ripristino della destinazione d'uso a camera del locale, come autorizzato.

Inoltre, si segnala quanto segue:

- al p. sottotetto alcune misure interne rilevate nei locali ripostiglio sono leggermente diverse rispetto a quelle indicate sulla tavola di progetto della SCIA del 29/12/2011 ma rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive; nel ripostiglio non è stato realizzato il punto luce in vetrocemento con vista sul passaggio comune mentre l'altro punto luce in vetro cemento è stato sostituito con una finestra a due ante;

- al p. primo alcune misure rilevate nel locale soggiorno/cucina sono leggermente diverse da quelle indicate nella tavola di progetto della SCIA del 29/12/2011 ma rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive; l'altezza interna rilevata è di 267 cm diversamente da 300 cm come indicato nella planimetria catastale e tavola SCIA P.E. 17/2011;

- al p. terra il locale ha altezza interna di 310 cm diversamente da 293 cm come indicato nella planimetria catastale e tavola SCIA P.E. 17/2011; la profondità del locale è di cm 370 anziché 423 cm come riportato sulla planimetria SCIA del 29/12/2011 (sup. utile reale mq 12,70 per camera singola).

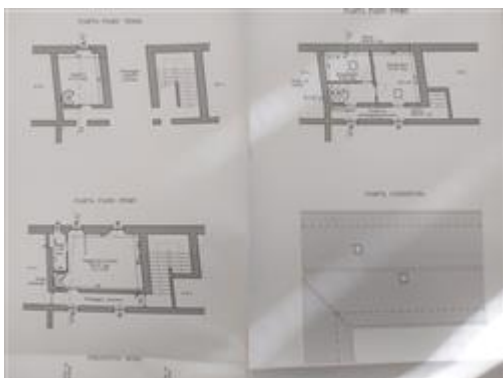
L'agibilità del 06/04/2006 n. 1135 con il n. prot. 2495 non è più valida in quanto riferita ad una situazione precedente (rif. P.e. n. 16/05 piano T-1) diversa da quella attuale dell'immobile; pertanto è necessario presentare una nuova richiesta di agibilità con pratica SCA (segnalazione certificata agibilità) ai sensi art. 24 DPR 380/2001, comprensiva di tutta la documentazione necessaria richiesta (nuova dichiarazione di conformità imp. Elettrico, APE, ecc.).

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA, compresa sanzione amministrativa per ritardo di presentazione oltre i 60 gg. di euro 464: €1.550,00
- costo redazione APE: €300,00

La tettoia chiusa realizzata sul terreno mapp. 346, non autorizzata e non compatibile con l'uso del suolo, dovrà essere rimossa.

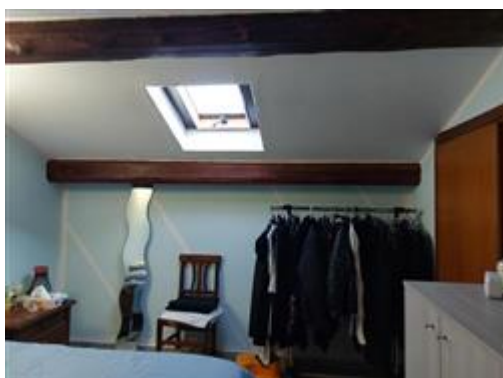
Eventuali altri costi e oneri, non quantificati, sono compresi nella riduzione del 15 % di cui al successivo punto 9 della presente relazione.



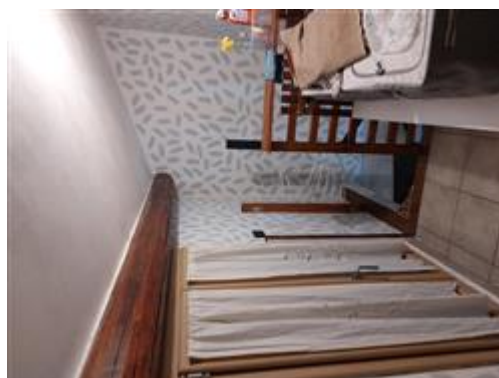
tav. progetto SCIA p.e. 17-2011



creazione piccolo vano ripostiglio al p. sottotetto insistente sul passaggio comune al p. primo



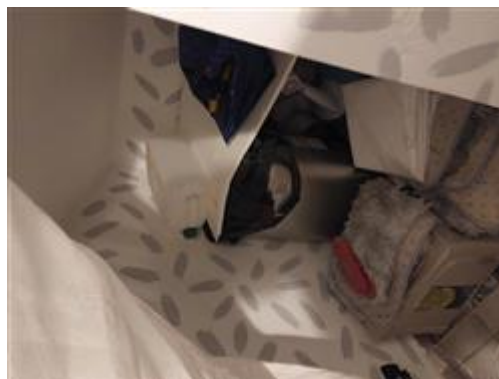
assenza nel vano ripostiglio al p. sottotetto del punto luce in vetrocemento con vista su passaggio comune al p. primo



punto luce al p. sottotetto con finestra a due ante anzichè in vetrocemento con vista su passaggio comune al p. primo



rimozione scala a chiocciola di collegamento tra camera a p. terra e p. primo con chiusura vano solaio



piccolo vano ripostiglio al p. sottotetto insistente sul passaggio comune al p. primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Costi di regolarizzazione catastale per lievi difformità grafiche:

- Pratica DOCFA per presentazione n. 1 variazione planimetria catastale per migliore identificazione grafica part. 38 sub. 702 (compresi diritti catastali euro 70,00): €.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto riportato nel giudizio di conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nel verbale di pignoramento immobili per la particella n. 346 è stata erroneamente indicata una superficie di Ha. 2.00.20 e non di Ha. 0.00.20; nella nota di trascrizione è stata indicata la superficie corretta di Ha. 0.00.20.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

La dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata in data 29/06/2005 da G.S. Elettronica sas con sede in Como è relativa all'u.i. part. 38 sub. 701 p. terra e primo; a seguito delle opere interne di manutenzione straordinaria, eseguite con SCIA del 29/12/2011 - P.E. 17/2011, l'u.i part 38 ora sub. 702 è stata ampliata con i locali ripostiglio al p. sottotetto, con estensione dell'impianto elettrico al p. sottotetto; è necessaria una nuova dichiarazione di conformità a regola d'arte per ampliamento dell'impianto elettrico preesistente.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova dichiarazione conformità a regola d'arte impianto elettrico per ampliamento al p. sottotetto: €.300,00

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA VITTORIO VENETO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VERTEMATE CON MINOPRIO, facente parte del fabbricato a corte sito in via Vittorio Veneto 9, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 38 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani (sup. cat. mq 74), rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale via Vittorio Veneto 9, piano T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. CO0046341 in variazione dall'u.i. censita con la particella n. 38 sub. 701 a sua volta derivante dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.01.2006 – Pratica n. CO0000340 in variazione dell'unità denunciata all'U.T.E. di Como in data 24.06.1983 con denuncia n. 34 di protocollo.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 21.03.2013 (all. 1 - planimetria catastale part. 38 sub. 702).

- **Coerenze:** confini da nord in senso orario del vano a P.T.: strada di accesso sul mapp. 38, androne di ingresso comune, passaggio comune, proprietà di terzi; confini da nord in senso orario dei vani a P. 1: prospetto su strada di accesso sul mapp. 38, vano scala comune, passaggio comune, proprietà di terzi; confini da nord in senso orario del sottotetto: prospetto su strada di accesso sul mapp. 38, proprietà di terzi, prospetto su passaggio comune, proprietà di terzi.



fronte nord - accesso da portone sull'androne di passaggio coperto comune



vano scala comune con ingresso al passaggio comune al p. primo



passaggio comune al p. primo da cui avviene l'ingresso



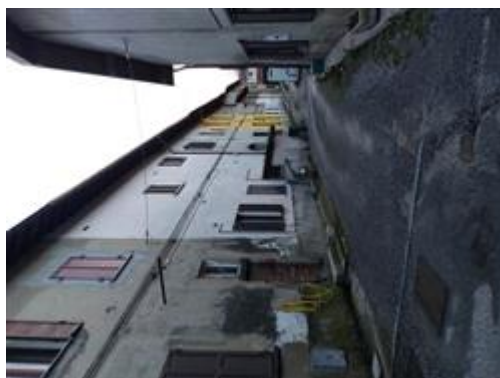
prospetto sud fabbricato da corte interna



androne passaggio coperto comune al p. terra del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



strada di accesso da via Vittorio Veneto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a corte avente accesso da via Vittorio Veneto al n. civico 9, costituita da appartamento disposto su tre piani, composto da camera al p. terra (h= 310 cm con ingresso al p. terra), al p. primo (h= 267 cm) soggiorno/cucina e bagno (con wc, bidet, lavabo e doccia) e locali ripostiglio (Hmin 134 cm e Hmax 234 cm) e disimpegno al p. sottotetto (locali con finiture a civile utilizzati come zona notte).

L'accesso all'immobile avviene dal portone del passaggio coperto comune al piano terra, prospiciente la strada di accesso sul mapp. 38, e da qui, tramite vano scala comune, l'ingresso dal passaggio comune al p. primo; il piano primo e sottotetto sono collegati da scala interna metallica a chiocciola, mentre l'ingresso al locale al p. terra avviene dal passaggio coperto comune (precedentemente era collegato al p. primo da una scala interna a chiocciola rimossa con chiusura del vano nel solaio).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, di vecchia formazione ante 67, si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, in particolare le parti comuni (androne di ingresso, vano scala e la facciata sud interna alla corte); internamente i locali al p. primo e sottotetto dell' appartamento (ristrutturato nel 2011) si trovano in discrete condizioni mentre il locale camera al p. terra, utilizzato come ripostiglio e con accesso solo dal passaggio comune coperto al p. terra, necessita di interventi di manutenzione e/o risanamento conservativo per il ripristino della destinazione d'uso a camera, oltre al ripristino della scala di collegamento al p. primo dell'appartamento.

Si segnala che il preesistente impianto di riscaldamento non è più funzionante; sono ancora presenti i radiatori ma la caldaia a gas è stata rimossa. Il riscaldamento del locale soggiorno/cucina al piano primo avviene tramite stufa a pellet con sistema di tubazioni di trasmissione del calore al p. sottotetto; la produzione dell'acqua calda ad uso igienico-sanitario avviene con boiler elettrico installato nel locale al p. terra. E' necessaria l' istallazione di nuova caldaia con revisione dell' impianto di distribuzione a radiatori e rilascio di dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso igienico-sanitario.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: murature perimetrali di grosso spessore in pietra e conglomerato cementizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

senza isolamento, rivestimento con intonaco di malta cementizia; altre murature esterne in blocchi semipieni. Intonaci esterni: condizioni discrete sulla facciata esposta a nord; condizioni scarse sulla facciata comune sud verso passaggio comune (da risanare).

portone di ingresso: portone a due ante in legno di ingresso all'androne coperto di passaggio comune.

scarso 

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio.

nella media 

infissi esterni: al p. terra e primo finestre a due ante e doppio vetro, oscuranti in persiane di pvc; nel locale bagno finestra ad anta singola in pvc con doppio vetro; al p. sottotetto lucernari in legno.

nella media 

infissi interni: porte a battente in legno tamburato; porte d'ingresso in legno al p. terra e primo (condizioni scarse).

nella media 

pavimentazione esterna: pavimentazione androne di passaggio comune al p. terra in marmette.

mediocre 

pavimentazione interna: pavimentazione locale p. terra e locali ripostiglio al p. sottotetto in piastrelle di ceramica; pavimentazione p. primo in listelli ceramici effetto legno.

nella media 

plafoni: al p. terra e primo plafoni piani con intonaco al civile tinteggiato; al p. sottotetto plafoni inclinati con intonaco civile tinteggiato.

nella media 

rivestimento interno: bagno al p. primo con rivestimento pareti in piastrelle di ceramica; rivestimento fascia zona cucina in ceramica. Due pareti del locale camera al p. terra sono rivestite con piastrelle in ceramica (precedentemente il locale era ad uso cucina).

nella media 

scale: scala a chiocciola metallica in zona angolare di collegamento tra i piani dell'appartamento. La scala a chiocciola di collegamento tra il locale camera al p. terra ed il p. primo è stata rimossa con chiusura del vano nel solaio.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate con struttura portante in legno; locali ripostiglio al p. sottotetto con soffitto inclinato in lastre di laterizio coibentato e rivestimento interno con intonaco civile tinteggiato.

nella media 

solai: solai piani in laterocemento.

nella media 

scale interne: vano scala comune di collegamento tra i piani con pedate in pietra ; il servoscala è assente.

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia; dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciato in data 29/06/2005 da G.S. Elettronica sas con sede in Como. Relativa all'u.i. part. 38 sub. 701 p. terra e primo (ora 702 con locali ripostiglio al p. sottotetto).

nella media 

fognatura: a reti separate; acque nere a fossa biologica e a collettore comunale; conformità non rilevabile.

nella media 

gas: Linea metano esterna; conformità non rilevabile.

nella media 

idrico: sottotraccia, da acquedotto comunale; conformità non rilevabile.

nella media 

citofonico: impianto audio non funzionante.

molto scarso 

termico: il presistente impianto di riscaldamento non è più funzionante; sono ancora presenti i radiatori ma la caldaia a gas è stata rimossa. Il riscaldamento del locale soggiorno/cucina al piano primo avviene tramite stufa a pellet con sistema di tubazioni di trasmissione del calore al p. sottotetto; la produzione dell'acqua calda ad uso igienico-sanitario avviene con boiler elettrico installato nel locale al p. terra.



Necessaria installazione di nuova caldaia con revisione dell'impianto di distribuzione a radiatori con rilascio di dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso igienico-sanitario.



locale p. terra



locale p. terra



locale soggiorno/cucina p. primo



locale soggiorno/cucina p. primo



bagno p. primo



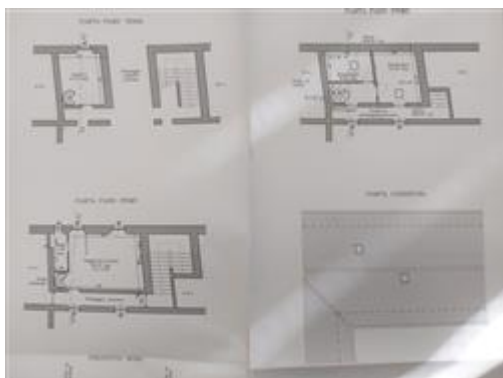
sottotetto

CONSISTENZA:

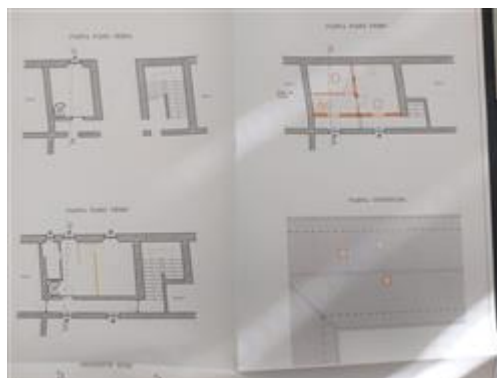
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

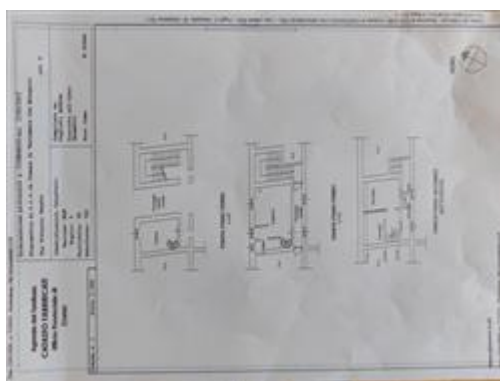
descrizione	consistenza		indice		commerciale
p. terra (camera)	19,40	x	100 %	=	19,40
p. primo (soggiorno/cucina e bagno)	39,00	x	100 %	=	39,00
p. secondo sottotetto (ripostigli e disimpegno)	39,00	x	40 %	=	15,60
Totale:	97,40				74,00



estratto planimetria di progetto SCIA del 29/12/2011



estratto tavola di raffronto SCIA del 29/12/2011



planimetria catastale appartamento part. 38 sub. 702

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Borsino OMI - 2 semestre 2025

Descrizione: Abitazioni di tipo economico - valore medio di compravendita

Indirizzo: zona B2 - centrale/territorio edificato

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 81.400,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in contesto cortilizio ristrutturato nel 2012 classe G

Indirizzo: via Vittorio Veneto
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 99.500,00 pari a 1.170,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/10/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - corrispettivo dichiarato
Descrizione: immobile residenziale di tipo economico classe A03
Indirizzo: Vertemate con Minoprio
Superfici principali e secondarie: 116
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 80.000,00 pari a 689,66 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino FIMAA Como e Provincia
Descrizione: Appartamenti ristrutturati classe G anno 1975 - valore medio
Indirizzo: Vertemate con Minoprio
Superfici principali e secondarie: 74
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 55.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare in Vertemate con Minoprio (03/04/2026)
Domanda: valore massimo e minimo immobili residenziali nel centro storico di Vertemate con Minoprio
Valore minimo: 750,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di seguito riportato, per la superficie lorda equivalente complessiva (mq).

La superficie lorda equivalente è determinata con il seguente procedimento:

1) calcolo della superficie dell'immobile sulla base degli elementi geometrici reperiti durante i rilievi in loco; per la quantificazione delle superfici si è provveduto alla misurazione delle superfici lorde, nelle modalità di calcolo per superfici convenzionali e commerciali (la superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm).

2) calcolo della superficie equivalente (ragguagliata), data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di destinazione e differenziazione, che nel caso in esame sono assunti pari a:

- coeff. differenziazione per locali accessori comunicanti al p. sottotetto pari a 0,50

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona e dei servizi offerti;
- della vetustà dell' immobile (ristrutturato nel 2011) e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive (intrinseche ed estrinseche) e tipologiche dell'immobile, nonché della dotazione impiantistica;
- della destinazione d'uso dei locali e dei relativi requisiti di natura igienico-sanitaria, assentita dalla tavole di progetto delle pratiche edilizie rilasciate e corrispondenti alla planimetria catastale;
- delle criticità urbanistiche-edilizie riscontrate e descritte al punto 8 della relazione peritale del ctu, (valutazioni normative e/o di regolarità amministrativa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 950,00 = 70.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.300,00

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA VITTORIO VENETO 9
PORZIONE DI TERRENO ADIBITA A CORTILE
DI CUI AL PUNTO B

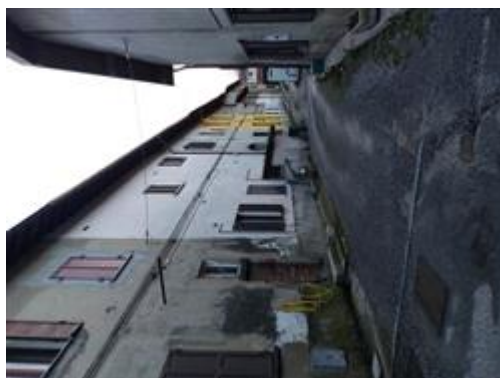
Piccola porzione di terreno adibita a cortile a VERTEMATE CON MINOPRIO via Vittorio Veneto 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), qualità incolto ster, superficie 20 mq, indirizzo catastale via Vittorio Veneto 9, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: mapp. 345 di proprietà di terzi, strada di accesso sul mapp. 38, mapp. 344 per i rimanenti due lati.
Nota: dalla visura catastale risulta l'annotazione "con diritto all'accesso ai mappali n. 344 e n. 348, diritto confermato dall'atto di provenienza (all. 2 - EDM)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



strada di accesso da via Vittorio Veneto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccola area (circa 20 mq), il cui accesso avviene dalla via Vittorio Veneto in attraversamento al mapp. 38, con diritto di accedere sui beni di cui alle particelle 344 e 348 fg. 9 di C.T.

Sull'area, da adibire a giardino/cortile, è stata realizzata una tettoia, con copertura in lamiera grecata e manto in coppi, chiusa sui quattro lati con pannelli metallici e plastici, con porticina di ingresso dal mapp. 38; la tettoia, utilizzata come deposito, non risulta autorizzata.



accesso da strada sul mapp. 38



vista sud-ovest tettoia su mapp. 346



vista nord-est tettoia su mapp. 346

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di terreno adibito a cortile	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



estratto mappa porzione terreno mapp. 346

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo Sintetico comparativo (Monoparametrico in base al prezzo medio) per l'appartamento ed a corpo per la porzione di terreno. La valutazione è stata eseguita sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni Immobiliari effettuate, applicando idonei adeguamenti che tengono in considerazione l'ubicazione e la posizione dell'immobile, l'orientamento, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la consistenza, le finiture interne ed esterne ed i materiali, la dotazione e la condizione degli impianti, la destinazione d'uso, i requisiti di natura igienico-sanitaria, nonché dello stato attuale dell'immobile e lo stato di manutenzione e conservazione generale e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati, della situazione urbanistica-edilizia e catastale degli immobili, dei servizi offerti dalla zona oltre a tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per ubicazione, vetustà e caratteristiche costruttive ed edilizie ed energetiche (annuncio immobiliare nella zona, confronto con agenzia immobiliare, ecc.) e dai valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione e considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Vertemate con Minoprio, pubblicazione annunci immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare: Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate 2 Semestre 2025 - Provincia di Como – Comune di Vertemate con Minoprio zona B2 centrale – ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. – valori medi rilevati nel Comune di Vertemate con Minoprio per immobili a destinazione residenziale, nonché confronto con agenzia immobiliare operante nella zona.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	0,00	70.300,00	70.300,00
B	porzione di terreno adibita a cortile	20,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				71.300,00 €	71.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.800,00**

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: **€. 10.320,00**

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:	€. 58.480,00

data 08/04/2026

il tecnico incaricato
Rossano Peracca