
TRIBUNALE DI COMO
PRIMA CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Ortles 21 srl

N. Gen. Rep. **000198/25**

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Custode Giudiziario dott. Armando Pasquaretta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luca Lanfranconi
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1710
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1172
C.F. LNFLCU69A06C933J- P.Iva 03044520132

con studio in Como (Como) via Carcano 4
telefono: 031305644

fax: 0312756661
email: info@inglanfranconi.com

**Beni in Cernobbio (Como) via Vittorio Emanuele II, 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.
Composto da Negozio con disimpegno e servizio igienico sul retro posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a,
..... foglio 6 mappale 27 subalterno 11, categoria C/1, classe 7, superficie catastale 38mq, consistenza 29mq, posto al piano T, - rendita: €. 855,20, - registrata all'UTE con la scheda CO0102702 del 15.05.2009
Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 27 sub 12, mappale 27 sub 10, via Vittorio Emanuele II
Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.
Composto da laboratorio con forno, depositi, servizio igienico e spogliatoio posto al piano terreno rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a,
..... foglio 6 mappale 27 subalterno 12, categoria C/3, classe 4, superficie catastale 103mq, consistenza 91mq, posto al piano T, - rendita: €. 343,08, - registrata all'UTE con la scheda CO0104297 del 18.05.2009
Coerenze: mappale 2057, mappale 1939, mappale 25, mappale 26, mappale 2296, mappale 27 sub 10
Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto del presente Lotto della relazione di stima è una porzione di fabbricato costituita da negozio con accesso dalla pubblica via al piano terreno, attualmente sede di un'attività di panificio, e retrostante laboratorio con deposito, spogliatoio e locali di servizio al primo piano, collegati da scala interna posta sul retro del negozio.

L'immobile risulta censito al NCEU al mappale 27 sub. 11 (negozio) e 27 sub. 12 (laboratorio), ed edificato su terreni distinti al C. T. con il mappale 27 di mq.220 (ente urbano) e mappale 20 di mq.20 (ente urbano); quest'ultimo mappale di Catasto Terreni, come sarà precisato meglio nel seguito della presente relazione, non risulta pignorato ma già compreso nella consistenza delle unità immobiliari oggetto del Lotto 1 e Lotto 2 della presente procedura.

L'unità immobiliare dovrà essere separata e resa indipendente dall'unità di cui al Lotto 2 della presente relazione mediante la realizzazione di una chiusura fissa in corrispondenza della porta che attualmente mette in comunicazione i due ambienti.

Lo stato di manutenzione della porzione immobiliare qui descritta, oggetto di opere interne di manutenzione straordinaria nell'anno 2000, è generalmente buono.

La copertura del fabbricato è stata oggetto di un intervento di rifacimento nei primi anni duemila.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di €. 11400 annui da aggiornare con adeguamento ISTAT stipulato in data 01/01/2007 con scadenza in 31/12/2030. registrato a Como in data 29/01/2007 ai nn. 808. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Per mero errore materiale in contratto sono indicati come dati in locazione i mappali ai subalterni 10 e 12 anziché, come di fatto, i subalterni 11 e 12 di cui al presente lotto della relazione di stima.

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 fondiario a favore di **CREDITO VALTELLINESE S. C., contro**, a firma di notaio Riella di Como in data 01/07/2009 ai nn. 187/136 iscritto a Como in data 03/07/2009 ai nn. 18941/4008
importo ipoteca: €. 900.000,00
importo capitale: €. 500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Ortles 21 srl contro, ea a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 04/09/2025 ai nn. 4508 trascritto a Como in data 19/09/2025 ai nn. 27629/20085 - Il pignoramento risulta gravare anche su terreni ai mappali 16, 17, 18 e 19 di C.T., che non risultano di proprietà degli esecutati. Esso andrà quindi rettificato in tal senso. Il pignoramento inoltre non comprende espressamente il mappale 20 di C.T. - Ente Urbano di 20mq - che risulta comunque di fatto già compreso nella consistenza delle unità immobiliari staggite.

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: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

....., nata a Como il 10.03.1959,, nata a Como il 09.03.1961, ed eredi di, nata a Faggeto Lario il 06.09.1933 e deceduta il 18.12.2025 (successivamente alla trascrizione del pignoramento), ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà. Non risulta ad oggi presentata denuncia di successione di Proprietari dal 02/11/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione di con atto registrato a Como in data 24/10/2011 ai nn. 2066/9990 trascritto a Como in data 05/04/2013 ai nn. 8658/6239 Risulta sentenza del Tribunale di Como in data 27.12.2024 n. 1357/2024 trascritta il 10.03.2025 ai nn. 6170/4484 per accettazione tacita di eredità a favore di, e in morte di, per i diritti della piena proprietà degli immobili individuati nella presente relazione di stima

6.2 Precedenti proprietari:

....., nato a Piazza Santo Stefano (CO) il 14.05.1921 proprietario da data antecedente il ventennio al 02/11/2010 in forza di Successione di con atto registrato a Como in data 30/09/1964 ai nn. 38/49 trascritto a Como in data 28/12/1964 ai nn. 13146/11765 Successione devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 25.09.1964 rep. 16684 a firma notaio Tarchini di Olgiate Comasco, registrato a Como il 28.09.1964 al n. 1089.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7840/2000 e successive varianti per lavori di Opere interne di manutenzione straordinaria di porzione di immobile ad uso commerciale/artigianale (panetteria) intestata a Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 23/10/2000- n. prot. 7840 Immobile edificato ante 1967.

P.E. n. 2355/1987 per lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura intestata a Autorizzazione edilizia presentata in data 22/06/1987 rilasciata in data 06/10/1987- n. prot. 2355

P.E. n. 88/2001 per lavori di Rifacimento della copertura intestata a Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 04/10/2001- n. prot. 10618

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.

Composto da Negozio con disimpegno e servizio igienico sul retro posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 11, categoria C/1, classe 7, superficie catastale 38mq, consistenza 29mq, posto al piano T, - rendita: €. 855,20, - registrata all'UTE con la scheda CO0102702 del 15.05.2009

Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 27 sub 12, mappale 27 sub 10, via Vittorio Emanuele II

Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

L'edificio è stato costruito ante 1900.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 270/300cm.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 12 del 24.02.2017 l'immobile è identificato nella zona Nuclei di Antica Formazione

Norme tecniche ed indici: Art. 8 Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	38,00	1,00	38,00

Sup. reale lorda	38,00	38,00
------------------	-------	-------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: serranda/tapparelle.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato/legno e vetro.

Accessori:

Descrizione **laboratorio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.

Composto da laboratorio con forno, depositi, servizio igienico e spogliatoio posto al piano terreno rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a,,
foglio 6 mappale 27 subalterno 12, categoria C/3, classe 4, superficie catastale 103mq, consistenza 91mq, posto al piano T, - rendita: €. 343,08, - registrata all'UTE con la scheda CO0104297 del 18.05.2009

Coerenze: mappale 2057, mappale 1939, mappale 25, mappale 26, mappale 2296, mappale 27 sub 10

Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

L'edificio è stato costruito ante 1900.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300cm.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 12 del 24.02.2017 l'immobile è identificato nella zona Nuclei di Antica Formazione

Norme tecniche ed indici: Art. 8 Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio e servizi	Sup. reale lorda	112,00	1,00	112,00
	Sup. reale lorda	112,00		112,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente/fissi, materiale: ferro.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Curatore/Custode: dott. Armando Pasquaretta
Perito: Ing. Luca Lanfranchi

8.1. Criterio di Stima

La presente consulenza è tesa a determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

A questo scopo, si utilizza un procedimento di stima sintetica, per comparazione diretta con i valori conosciuti di altri beni.

Si considerano le seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche dell'immobile, quali ubicazione, collegamenti, urbanizzazioni, servizi pubblici;

- caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali superfici commerciali, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di manutenzione, qualità delle finiture e degli impianti, pertinenze ed accessori.

Sono inoltre stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali regolarità edilizia e catastale, mutui ipotecari, gravami e diritti.

Si precisa che il valore di stima del presente Lotto già comprende i terreni di sedime del fabbricato (Enti Urbani al mappali 27 e 20 di C.T.) e la quota del 50% del costo - complessivamente previsto pari ad €. 1.400,00 - per la chiusura del passaggio a comunicazione tra i subalterni 12 e 13, al fine di garantire la separazione dell'immobile pignorato in due lotti tra loro indipendenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cernobbio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare di Como e Provincia.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	38	€ 87.400,00	€ 87.400,00
B	laboratorio	112	€ 168.000,00	€ 168.000,00
			€ 255.400,00	€ 255.400,00

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:

€ 38.310,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 217.090,00

**Beni in Cernobbio (Como) via Vittorio Emanuele II, 4
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.

Composto da locale all'ingresso - accatastato come negozio - locali di servizio, cantine e ripostigli al piano terreno, disimpegni, soggiorno, due camere, servizio igienico e cucina al primo piano, disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e cucina al secondo piano, con soprastante sottotetto non agibile, e terrazza con tre locali deposito al rustico all'esterno del piano secondo. Livelli dell'abitazione collegati da scala interna in muratura. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **375**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 10, categoria C/1, classe 7, superficie catastale 43mq, consistenza 33mq, posto al piano T, - rendita: €. 973,16, - registrata all'UTE con la scheda 252/1 del 24.06.1987

Coerenze: mappale 27 sub 11, mappale 27 sub 12, mappale 2296, mappale 2297, via Vittorio Emanuele II

Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 13, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 94mq, composto da vani 5,5, posto al piano T, - rendita: €. 284,05, - registrata all'UTE con la scheda 252/4 del 24.06.1987

Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 27 sub 11, mappale 2297, via Vittorio Emanuele II

Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 14, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 130mq, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: €. 284,05, - registrata all'UTE con la scheda 252/5 del 24.06.1987

Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 1939, mappale 25, mappale 26, mappale 2296, mappale 2297, mappale 18, via Vittorio Emanuele II

Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare di piano terreno - subalterno 10 - è accatastata come negozio ma a tutti gli effetti è parte dell'abitazione; il sottotetto non abitabile soprastante l'unità immobiliare al subalterno 14 e ad essa collegato mediante scala in legno non è inserito in planimetria catastale; alcuni divisori nei locali deposito del subalterno 14 a piano secondo non corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale. regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale per modifiche interne, cambio di destinazione piano terreno ed ampliamento con migliore identificazione di locali accessori al piano secondo e sottotetto
spese tecniche e diritti: € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

....., nata a Como il 10.03.1959,, nata a Como il 09.03.1961, ed eredi di, nata a Faggeto Lario il 06.09.1933 e deceduta il 18.12.2025 (successivamente alla trascrizione del pignoramento), ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà. Non risulta ad oggi presentata denuncia di successione di Proprietari dal 02/11/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione di con atto registrato a Como in data 24/10/2011 ai nn. 2066/9990 trascritto a Como in data 05/04/2013 ai nn. 8658/6239. Risulta sentenza del Tribunale di Como in data 27.12.2024 n. 1357/2024 trascritta il 10.03.2025 ai nn. 6170/4484 per accettazione tacita di eredità a favore di, e in morte di, per i diritti della piena proprietà degli immobili individuati nella presente relazione di stima

6.2 Precedenti proprietari:

....., nato a Piazza Santo Stefano (CO) il 14.05.1921 proprietario da data antecedente il ventennio al 02/11/2010 in forza di Successione di con atto registrato a Como in data 30/09/1964 ai nn. 38/49 trascritto a Como in data 28/12/1964 ai nn. 13146/11765 Successione devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 25.09.1964 rep. 16684 a firma notaio Tarchini di Olgiate Comasco, registrato a Como il 28.09.1964 al n. 1089.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7840/2000 e successive varianti per lavori di Opere interne di manutenzione straordinaria di porzione di immobile ad uso commerciale/artigianale (panetteria) intestata a Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 23/10/2000- n. prot. 7840 Immobile edificato ante 1967.

P.E. n. 88/2001 per lavori di Rifacimento della copertura intestata ardo. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 04/10/2001- n. prot. 10618

P.E. n. 160/1985 per lavori di cambio di destinazione di locali ad uso ripostiglio-cella frigorifera a locale di abitazione (cucina) intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/03/1987- n. prot. 1654/10/10/8 rilasciata in data 17/12/1991 Immobile edificato ante 1967.

Descrizione abitazione di cui al punto A
--

Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò
Curatore/Custode: dott. Armando Pasquaretta
Perito: Ing. Luca Lanfranconi

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Cernobbio (Como) frazione Piazza Santo Stefano via Vittorio Emanuele II, 4.

Composto da locale all'ingresso - accatastato come negozio - locali di servizio, cantine e ripostigli al piano terreno, disimpegni, soggiorno, due camere, servizio igienico e cucina al primo piano, disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e cucina al secondo piano, con soprastante sottotetto non agibile, e terrazza con tre locali deposito al rustico all'esterno del piano secondo. Livelli dell'abitazione collegati da scala interna in muratura. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **375**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 10, categoria C/1, classe 7, superficie catastale 43mq, consistenza 33mq, posto al piano T, - rendita: €. 973,16, - registrata all'UTE con la scheda 252/1 del 24.06.1987
Coerenze: mappale 27 sub 11, mappale 27 sub 12, mappale 2296, mappale 2297, via Vittorio Emanuele II
Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.
- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 13, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 94mq, composto da vani 5,5, posto al piano T, - rendita: €. 284,05, - registrata all'UTE con la scheda 252/4 del 24.06.1987
Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 27 sub 11, mappale 2297, via Vittorio Emanuele II
Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.
- fabbricati: intestata a,, foglio 6 mappale 27 subalterno 14, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 130mq, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: €. 284,05, - registrata all'UTE con la scheda 252/5 del 24.06.1987
Coerenze: mappale 19, mappale 2057, mappale 1939, mappale 25, mappale 26, mappale 2296, mappale 2297, mappale 18, via Vittorio Emanuele II
Note: Immobile edificato su terreni distinti al C.T. con i mappali 27 - Ente Urbano di 220mq - e 20 - Ente Urbano di 20mq.

L'edificio è stato costruito ante 1900.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 280/290cm.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 12 del 24.02.2017 l'immobile è identificato nella zona Nuclei di Antica Formazione

Norme tecniche ed indici: Art. 8 Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locali abitazione	Sup. reale lorda	215,00	1,00	215,00
rustici esterni	Sup. reale lorda	85,00	0,20	17,00
terrazza	Sup. reale lorda	35,00	0,20	7,00
sottotetto	Sup. reale lorda	40,00	0,10	4,00
Sup. reale lorda		375,00		243,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Scale: tipologia: a rampa unica/rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane/tapparelle, materiale protezione: legno.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato/legno e vetro.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilità.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente consulenza è tesa a determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

A questo scopo, si utilizza un procedimento di stima sintetica, per comparazione diretta con i valori conosciuti di altri beni.

Si considerano le seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche dell'immobile, quali ubicazione, collegamenti, urbanizzazioni, servizi pubblici;

- caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali superfici commerciali, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di manutenzione, qualità delle finiture e degli impianti, pertinenze ed accessori.

Sono inoltre stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali regolarità edilizia e catastale, mutui ipotecari, gravami e diritti.

Si precisa che il valore di stima del presente Lotto già comprende i terreni di sedime del fabbricato (Enti Urbani al mappali 27 e 20 di C.T.) e la quota del 50% del costo - complessivamente previsto pari ad €. 1.400,00 - per la chiusura del passaggio a comunicazione tra i subalterni 12 e 13, al fine di garantire la separazione dell'immobile pignorato in due lotti tra loro indipendenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cernobbio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare di Como e Provincia.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	375	€ 291.600,00	€ 291.600,00

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:

€ 43.740,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 247.860,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 245.860,00

Relazione lotto 002 creata in data 14/04/2026
Codice documento: E038-25-000198-002

il perito
Ing. Luca Lanfranchi