TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pietro Luciano ALIQUO'

CUSTODE:

Avv. Giampiera RADICE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Olga ROMAGNONI

CF:RMGLGO82S43D416R
con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1
telefono: 0312030048
fax: 0312030048
email: tecnico@studio-romagnoni.it
PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LAMBRUGO VIA ROMA 19, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trilocale posto al piano sesto, ascensore fino al quinto, in complesso residenziale prossimo al centro storico, realizzato negli anni 1968-1972, successivi interventi sulle parti comuni nel 2002, con autorimesse interrate, spazi esterni comuni, in parte a verde.

Altezza interna h max 2.90 m - min 2.25 m, costituito da: disimpegno d'ingresso di 9,1 mq con ripostiglio di 1,5 mq, soggiorno di 17,4 mq, cucina di 11,0 mq, camera 1 di 17,0 mq, camera 2 di 12,2 mq, bagno di 4,3 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 74 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 19, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica di identificativo catastale dell'unità censita con la particella n. 844 sub. 34 ed è graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 29/03/1984 al n. 51 di protocollo.

Coerenze: in linea di contorno da nord: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano ascensore comuni, ancora prospetto su cortile comune per i restanti lati.

L'appartamento e la pertinenza sono porzioni del complesso immobiliare che insiste sull'area distinta nel Catasto Terreni alla particella 74, ente urbano di are 80.60, derivante dall'accorpamento delle particelle 1148 (ex 75/b) di are 2.70, 1149 (ex 75/c) di are 6.80, 1150 (ex 75/d) di are 8.10, 1341 (ex 428/a) di are 7.00, 1342 (ex 428/b) di are 16.20, 1343 (ex 428/c) di are 3.60, 1344 (ex 428/d) di are 16.80, 74 di are 17.40, 259 di are 2.00.

A.1

box singolo - 13 mq - 4,6 m x 2,70 m - h 2,2 m

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 74 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: via Roma snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica di identificativo catastale dell'unità censita con la particella n. 847 sub. 3 ed è graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 15/01/1975 al n. 3 di protocollo.

Coerenze in linea di contorno da nord: area di manovra comune, altro box, proprietà di terzi, altro box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**87,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.350,00**
Data di conclusione della relazione:	**03/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/08/2022 a Como ai nn. 25814/4570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 172'032,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 10/10/2025 a Como ai nn. 29986/21810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale del Tribunale di Como n. 4855 di cron., notificato in data 28/09/2025.

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:	**€. 2.250,00**

Millesimi condominiali:	**31,02**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 360,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 10.000,00**

Ulteriori avvertenze:

Spesa straordinaria già deliberata: impianto videocitofonico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/07/2022 a firma di Dott. Antonio Cimmino, Notaio in Desio, ai nn. 131103/38082 di repertorio, trascritto il 08/08/2022 a Como ai nn. 25813/18418.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/06/2021 a firma di Dott. Stefano Leoni, Notaio in Porlezza ai nn. 103931/27777 di repertorio, trascritto il 21/06/2021 a Como ai nn. 18026/13086.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto per modifica di denominazione sociale stipulato il 22/12/2008 a firma di Dott. Filippo Carlisi, Notaio in Casatenovo, ai nn. 166765/16680 di repertorio, trascritto il 14/01/2009 a Como ai nn. 915/618 ed in rettifica in data 30/01/2009 ai nn. 2696/1789.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/03/1970 a firma di Dott. Modesto Bosisio, Notaio in Merate, ai nn. 45205/13572 di repertorio, trascritto il 22/06/1970 a Como ai nn. 6533/5387.
Aree al Catasto Terreni - particelle 75/b di are 2.70, 75/c di are 6.80, 75/d di are 8.10, 428/a di are 7.00, 428/b di are 16.20, 428/c di are 3.60, 428/d di are 16.80, 259 di are 2.00, 74 di are 17.40.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 18/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di tre fabbricati uso abitazione residenziali di tipo medio, autorimesse e portineria - mappali 428, 74, 259, 698, 75/b, rilasciata il 31/08/1968.

Licenza edilizia N. 9/1972 - in variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai fabbricati della Licenza Edilizia n. 18/1968, rilasciata il 04/02/1972.

Licenza edilizia N. 20/1972 - in variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimesse interrate, sistemazione parcheggio libero, giardino e sport - modifiche licenza edilizia n. 18/1968, rilasciata il 04/02/1972 con permesso di abitabilità rilasciato il 22/12/1972.

N.B: In atti è presente il riferimento al permesso di abitabilità rilasciato, per la torre tre al civico 8/c,

il 22/12/1972, atto però non disponibile per la consultazione e, soprattutto, anteriore al condono dell'unità abitativa in oggetto.

Licenza edilizia N. 77/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modesta variante alle licenze edilizie n. 18/1968, n. 9/1972 e n. 20/1972, rilasciata il 24/12/1977.

Sanatoria N. 59/1979, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle licenze edilizie n. 18/1968, n. 9/1972 e n. 20/1972, rilasciata il 24/11/1979.

Condono edilizio N. 28/1986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione solaio in unità abitativa - torre n. 3 - piano mansarda - mappale 259-74-428/a via Roma n. 8/c, rilasciato il 25/10/1988.

Denuncia di Inizio Attività N. 58/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento manto di copertura Condominio Torre Tre, presentata il 28/08/2001 con il n. 5561 di protocollo.

Denunicia d'Inizio Attività N. 96/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento pavimenti balconi, adeguamento parapetti, posa in opera di canne fumarie e tinteggiatura parziale facciate, presentata il 11/06/2002 con il n. 5564 di protocollo, previa autorizzazione n. 82/2002 per vincolo paesaggistico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 03/02/2026, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale consolidato denso (R2).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 36 Ambito residenziale consolidato denso (R2)

36.1 Destinazione integrativa: Commercio Vicinato; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici.

36.2 Destinazione vietata: Agricoltura; Ricettivo; Industria, tranne quelle esistenti alla data di adozione del presente PGT la cui permanenza è subordinata a quanto stabilito al precedente Articolo 13; Commercio Medie e Grandi strutture; Agenzie di servizi; Commercio specializzato; Commercio all'Ingrosso, Centro Commerciale; Parco Commerciale; Servizi privati strutturati; Locali di intrattenimento; Carburanti.

36.3 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

36.4 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme si dovranno conformare ai disposti del precedente Articolo 13.

36.5 Gli interventi che prevedono la Demolizione e Ricostruzione devono rispettare il limite del Volume preesistente come definito al precedente Articolo 23 e le distanze di cui al precedente Articolo 24.

36.6 Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

a Per i lotti liberi da asservimento volumetrico, ai sensi del precedente Articolo 14, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT: • IF ≤ 0,4 mq/mq • ICF ≤ 40% • H ≤ 10,10 m (3 piani)

b Nei lotti edificati con Uf inferiore a quello indicato al precedente punto a sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri: • IF ≤ 0,40 mq/mq - ICF ≤ il maggior valore tra l'esistente e 40% - • H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 10,10 m

36.7 È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

36.8 È sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).

36.9 Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

____

Per ulteriori e complementari dettagli si veda sul sito del Comune di Lambrugo l'intero documentazione del PGT in adozione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: minime differenze nella posizione dei tavolati (si veda planimetria), non presenti nel condono le indicazioni delle altezze interne, documento agibilità non reperito.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: attestazione stato legittimo degli immobili - tolleranze esecutive, certificato di agibilità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione asseverata tolleranze esecutive + certificato agibilità: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia. L'altezza dell'appartamento è di min 2,25 m e max 2,90 m, il box ha altezza 2,22 m.

N.B: entrambe le planimetrie riportano l'originale civico n. 8.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrie catastali a seguito di regolarizzazione urbanistico-edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento n. 2 planimetrie catastali: €.1.000,00

Tempi per la regolarizzazione 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda conformità edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti elettrico, acqua calda sanitaria e termico in uso, ma necessaria verifica e rilascio delle certificazioni; cappa in cucina non collegata a nuova canna fumaria lato nord.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e rilascio certificazioni, adeguamento cappa cucina.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Verifiche impiantistiche e certificazioni: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

BENI IN LAMBRUGO VIA ROMA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAMBRUGO VIA ROMA 19, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trilocale posto al piano sesto, ascensore fino al quinto, in complesso residenziale prossimo al centro storico, realizzato negli anni 1968-1972, successivi interventi sulle parti comuni nel 2002, con autorimesse interrate, spazi esterni comuni, in parte a verde.

Altezza interna h max 2.90 m - min 2.25 m, costituito da: disimpegno d'ingresso di 9,1 mq con ripostiglio di 1,5 mq, soggiorno di 17,4 mq, cucina di 11,0 mq, camera 1 di 17,0 mq, camera 2 di 12,2 mq, bagno di 4,3 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 74 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 19, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica di identificativo catastale dell'unità censita con la particella n. 844 sub. 34 ed è graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 29/03/1984 al n. 51 di protocollo.

Coerenze: in linea di contorno da nord: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano ascensore comuni, ancora prospetto su cortile comune per i restanti lati.

L'appartamento e la pertinenza sono porzioni del complesso immobiliare che insiste sull'area distinta nel Catasto Terreni alla particella 74, ente urbano di are 80.60, derivante dall'accorpamento delle particelle 1148 (ex 75/b) di are 2.70, 1149 (ex 75/c) di are 6.80, 1150 (ex 75/d) di are 8.10, 1341 (ex 428/a) di are 7.00, 1342 (ex 428/b) di are 16.20, 1343 (ex 428/c) di are 3.60, 1344 (ex 428/d) di are 16.80, 74 di are 17.40, 259 di are 2.00.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati a ridosso del centro storico, in un'area prevalentemente residenziale, ma prossima

ad aree artigianali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	eccellente
negozi al dettaglio	eccellente
biblioteca	eccellente
scuola per l'infanzia	eccellente
farmacie	eccellente
spazi verde	eccellente
scuola elementare	eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m - C146 - Como/Bergamo	buono
ferrovia distante 1,6 km - Milano/Asso	buono
tangenziale distante 700 m - SS 342	buono
superstrada distante 2,7 km - SS 36	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STRUTTURE - Strutture verticali: in c.a., controllo visivo, non ispezionate, condizioni buone. - Travi: in c.a., controllo visivo, non ispezionate, condizioni buone. - Solai: in laterocemento e lastre statiche, controllo visivo, non ispezionate condizioni buone. - Fondazioni: in c.a., non ispezionate, non evidenti cedimenti, condizioni buone. - Pareti esterne: laterizio, controllo visivo, non ispezionate, condizioni buone. - Copertura: in laterocemento, controllo visivo, non ispezionata, condizioni buone. - Manto di copertura: metallico, non evidenti infiltrazioni, condizioni buone. - Pareti interne: laterizio, controllo visivo, non ispezionate, condizioni buone. - Scale condominiali: in c.a., controllo visivo, condizioni buone.
ELEMENTI - Recinzione: in rete, con sostegni in ferro, verniciata, condizioni buone. - Pavimentazione esterna: asfalto/beole, condizioni sufficienti. - Rivestimento esterno: intonaco al civile tinteggiato/mattoni paramano; condizioni buone. Portoncino d'ingresso al fabbricato: in alluminio, vetrato, condizioni buone. - Porta d'ingresso unità: porta blindata, condizioni buone. - Infissi esterni: ferro e vetro singolo, condizioni sufficienti, obsoleti per le caratteristiche di isolamento termico, da manutenere per i depositi di condensa ed efflorescenze non rimosse negli anni. - Protezioni infissi esterni: avvolgibili in plastica, condizioni sufficienti, ma da riparare o riallineare. - Infissi interni: in tamburato, condizioni buone. - Rivestimento interno: intonaco al civile, tinteggiato, con punti d'umidità da condensa, condizioni sufficienti. - Plafoni: intonaco al civile, tinteggiato, condizioni buone.
IMPIANTI - Citofonico: presente, condizioni buone. - Elettrico: presente, condizioni sufficienti, alcuni telai di prese non in sede. - Termico: riscaldamento condominiale, con contabilizzazione su radiatori a parete, condizioni sufficienti; boiler elettrico per acqua calda sanitaria, condizioni sufficienti. - Ascensore: presente, ma ultimo sbarco al piano quinto. Telefonico: presente, ma non in uso.

Tra gli enti comuni: giardino condominiale e posti auto in cortile, non assegnati.

CLASSE ENERGETICA:



[311,89 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1312100003722 registrata in data 13/07/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	**87,00**				**87,00**

ACCESSORI:

box singolo - 13 mq - 4,6 m x 2,70 m - h 2,2 m

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 74 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 51,03 Euro, indirizzo catastale: via Roma snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica di identificativo catastale dell'unità censita con la particella n. 847 sub. 3 ed è graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 15/01/1975 al n. 3 di protocollo.

Coerenze in linea di contorno da nord: area di manovra comune, altro box, proprietà di terzi, altro box.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Struttura in c.a. finita al civile, pavimento in clinker, basculante in ferro, verniciata; impianto eletrico d'illuminazione, apertura manuale. Accesso pedonale e carraio da corsello comune.	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	**13,00**				**13,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2025 - Semestre 2 indica per il Comune di Lambrugo, zona centrale/territorio edificato, Abitazioni civili in stato conservativo normale, il valore di mercato di 900 -1'350 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - anno 2025 - indica per la Macro zona 3 - Erbese, Comune di Lambrugo, Appartamenti anno 1970 classe energetica G il valore di 800 €/mq e per Appartamenti nuovi di classe energetica A3 il valore di 2'450 €/mq, a cui si applicano i seguenti coefficienti e riduzioni: classe energetica G - 800,00 €, vetustà *0,65, vista panoramica *1.1, senza balconi *0,85, disponibilità parcheggio condominiale *1,02.

Considerati, come riportati nell'elaborato, la localizzazione, il contesto, i servizi, le potenzialità, la manutenzione generale oltre quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità, si ritiene congruo un valore di 1'000 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	1.000,00	=	**87.000,00**
Valore superficie accessori:	13,00	x	1.000,00	=	**13.000,00**
					100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Lambrugo, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	13,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	**100.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.000,00**

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: **€. 13.650,00**

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:	**€. 77.350,00**

data 03/07/2026

il tecnico incaricato
Ing. Olga ROMAGNONI