TRIBUNALE DI COMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA CREDITO COOPERATIVO DI LEZZENO soc. coop.

contro

XXXXXXXXX, XXXXXXXXX E XXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 214/2025

Giudice dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

ELABORATO PERITALE - integrazione

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 Bellagio, via Lazzaretto, 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di appartamento posto al piano terreno rialzato di stabile condominiale di due piani fuori terra, inserito nel Complesso Unità Vacanze, ubicato in via Lazzaretto angolo via Domenico Vitali, nell'edificio B, con ingresso dal civico n. 4 della pubblica via Lazzaretto.
L'unità è composta da cucina, bagno, disimpegno e due locali, oltre a spazio accessorio, cantina e lavanderia posti al piano seminterrato, con accesso dal vano scala comune.
Risultano inoltre attribuiti all'unità l'uso esclusivo dei posti auto n. 17 e 18 e l'uso esclusivo in comunione con i proprietari delle unità B6, B7 e B1b, del lastrico solare condominiale.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione catastale appartamento e spazi accessori:
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 1/4
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 2/4
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 1/4

Comune di Bellagio – sezione A - Bellagio
foglio 3 , mappale 5104 sub. 703, categoria A/2 , Classe 1 Consistenza 5 vani – piano S1-T Rendita: Euro 748,86
Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:
appartamento PT: vano scala comune, area comune su due lati, altra u.i.
spazi accessori P.S1: vano scala comune, area comune su due lati, altra u.i. terrapieno ed altra u.i.
Si segnala che al Catasto Terreni la particella in cui è inserito il fabbricato è identificata al mappale 6634.

Intestazione catastale lastrico solare in uso esclusivo
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Oneri
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Uso
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Oneri
CONDOMINIO UNITA' VACANZE c.f. 93004320136 proprietà per 1/1
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Uso
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Uso
Si segnala la necessità di approfondimento e rettifica degli intestatari relativamente alla corretta intestazione e la corretta indicazione delle quote di comproprietà.

Comune di Bellagio – sezione A - Bellagio
foglio 3 , mappale 5104 sub. 704, categoria F/5, Consistenza 120 mq. – piano 2 Rendita: --
Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

affaccio su area comune, vano scala comune, affaccio su area comune, altra u.i., affaccio su area comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano rialzato di un complesso condominiale sito nel Comune di Bellagio, con accesso da Via Lazzaretto n. 4, corredata da locali accessori posti al piano seminterrato.
Il titolo di provenienza attribuisce inoltre all'unità l'uso esclusivo dei posti auto individuati con i numeri 17 e 18, nonché uno specifico diritto di godimento del lastrico solare, costituente parte comune condominiale.

Contesto e caratteristiche del complesso immobiliare

L'unità è inserita in un complesso residenziale condominiale costituito da più corpi di fabbrica tra loro articolati, caratterizzati da sviluppo contenuto in altezza e coperture prevalentemente piane.
Il complesso dispone di spazi esterni comuni sistemati in parte a verde e in parte destinati alla viabilità interna e alla sosta veicolare.
I fabbricati presentano linee architettoniche semplici, con facciate intonacate e tinteggiate, balconi e terrazzi e coperture piane in parte utilizzate a lastrico solare.
L'accesso avviene, per l'edificio B – in cui è ubicata l'unità immobiliare da cancello pedonale sulla via Lazzaretto con vialetto e scaletta di ingresso al vano scala comune.
Le parti esterne visibili si presentano, nel complesso, in condizioni manutentive ordinarie e compatibili con l'epoca di realizzazione del complesso.

Distribuzione interna dell'unità

L'abitazione si sviluppa interamente al piano rialzato ed è composta da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto e servizio igienico.
Al piano seminterrato sono presenti locali accessori ad uso cantina/scantinato e deposito, accessibili attraverso la scala comune condominiale.

Finiture e stato di conservazione

L'abitazione si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto.
Le finiture interne risultano di tipo ordinario e prevalentemente risalenti all'epoca di realizzazione o a successivi interventi non recenti, pur mantenendosi generalmente in condizioni funzionali.
Le pavimentazioni sono prevalentemente in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le porte interne sono in legno.
I serramenti esterni, dotati di sistemi oscuranti ad avvolgibile, appaiono di tipologia non recente ma in condizioni di manutenzione sufficienti. Tutte le finestre sono dotate di tende parasole esterne.
L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

I locali posti al piano seminterrato presentano invece condizioni manutentive più modeste, con finiture rustiche e locali tracce di degrado superficiale e umidità sulle murature, compatibili con la loro ubicazione e destinazione accessoria.

Caratteristiche zona: Zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, posta a breve distanza dal centro di Bellagio e dal lungolago, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di contenuta altezza, spazi verdi e servizi di quartiere

Servizi della zona: Bellagio costituisce uno dei principali centri residenziali e turistici del Lago di Como e dispone dei principali servizi pubblici, commerciali e di trasporto necessari alla residenza.
La posizione dell'immobile risulta favorevole sotto il profilo dei servizi di prossimità: l'Istituto Comprensivo di Bellagio, comprendente scuola primaria e secondaria di primo grado, è ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione.
Le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado sono presenti nel territorio comunale; per l'istruzione secondaria di secondo grado il principale centro di riferimento è Lecco, distante circa 23 km e collegato a Bellagio mediante servizio autobus di linea, dove è presente un'ampia offerta di licei, istituti tecnici e professionali.
Ulteriori istituti scolastici superiori sono disponibili nel capoluogo di Como, distante circa 31 km e anch'esso collegato mediante trasporto pubblico.
A breve distanza sono inoltre presenti l'ufficio postale di via Lazzaretto n. 12 e strutture commerciali per la vendita di generi alimentari e beni di prima necessità, raggiungibili anche a piedi.
Nella stessa via Lazzaretto n. 12 è presente la Casa di Comunità di Bellagio, presso la quale sono erogati servizi sanitari territoriali; dal giugno 2026 è inoltre attivo il servizio di Continuità Assistenziale nei giorni e negli orari previsti.
Il trasporto pubblico su gomma è assicurato dalle linee ASF, con fermata a breve distanza.
Bellagio è inoltre servita dalla navigazione pubblica sul Lago di Como, che consente collegamenti con i principali centri rivieraschi.
Il centro di Bellagio, il lungolago e gli imbarcaderi risultano raggiungibili in breve tempo, anche a piedi.
La zona è dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale – centro storico
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (60-65 – Bergamo Orio al Serio/Milano Linate/Malpensa), autobus (0,25), autostrada (38 – A9 Como Centro/Grandate), ferrovia (23 – Stazione di Lecco; 32 Stazione di Como San Giovanni/Camerlata).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è abitato dalla signora Xxxxxxxxxx, esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: relazione del visurista nominato – SORINI MARCO – EMMEMME del 17/07/2026

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altri pesi, limitazioni d'uso e diritti di godimento

Dal titolo di provenienza risulta attribuito all'unità immobiliare l'uso esclusivo dei posti auto individuati con i numeri 17 e 18, nonché l'uso esclusivo del lastrico solare in comunione con i proprietari delle unità B6, B7 e B1b.

I diritti di uso esclusivo, pur risultando dal titolo di provenienza, non sono suscettibili di trasferimento all'aggiudicatario, alla luce dei principi espressi dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 28972 del 17 dicembre 2020.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISC.35526/6162 (28.11.2022) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 25.11.2022 rep.20536/9935 Notaio Laura Bonacina di Valmadrera con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEZZENO (COMO) - SOCIETA' COOPERATIVA/LEZZENO e a carico di Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxxxxx) per €.200.000,00 di cui €.125.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)

Grava sul bene in premessa

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento notificato in data 25.9.2025 rep.4525 del Tribunale di Como a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEZZENO-COMO-SOCIETA'COOPERATIVA/LEZZENO e a carico di Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx (e Xxxxxxxxx

Grava sul bene in premessa

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:

Dall'esame della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellagio e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare, nonché alcune incongruenze nella rappresentazione grafica tra gli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e la planimetria catastale.

Le suddette difformità, per caratteristiche e consistenza, risultano riconducibili a variazioni dimensionali e distributive di modesta entità e non comportano alterazioni della sagoma, dei volumi o della superficie complessiva dell'unità immobiliare.

Si rileva inoltre, al piano seminterrato, la presenza di un tavolato di delimitazione dello spazio accessorio, coincidente con il limite della proprietà come individuato nella planimetria catastale, ma non

rappresentato negli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi reperiti, né nella tavola allegata alla pratica di condono edilizio.
Tale opera risulta pertanto realizzata in assenza del relativo titolo abilitativo.
Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si ritiene possibile procedere mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.
Il costo presunto per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia viene stimato in € 1.500,00, oltre oneri previdenziali e fiscali, cui dovrà aggiungersi la sanzione amministrativa di € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:
Redazione di planimetria catastale aggiornata con la corretta indicazione della presenza del tavolato al piano cantinato; costo per la regolarizzazione catastale pari ad € 600,00 oltre oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 2.400,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 600,00

Il Condominio Unità Vacanze è amministrato dal geom. Giovanni Abaterusso – c/o lo studio dell'arch. Umberto Gilardoni – via Salita Plinio - Bellagio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxxxxxxxx per la quota di 1/4, Xxxxxxxxx per la quota di 1/4 dal 10/12/2013 ad oggi per successione del padre. Xxxxxxxxx deceduto in data 10/12/2013 come da denuncia di successione nr. 31311 vol.9990 U.R. di Menaggio del 13.5.2014, non trascritta. Il coniuge Xxxxxxxxx ha rinunciato all'eredità con verbale in data 09/01/2014.
L'eredità è stata tacitamente accettata con atto in data 21.09.2015 rep.91082/18920 Notaio Stefano Leoni di Porlezza trascritto a Como il 28/09/2015 nn. 21722/14012 trascritta a Como nell'ambito della presente procedura in data 11/09/2026 ai nn. 26430/19448.
Xxxxxxxxx per la quota di 2/4, dal 19/04/1985 ad oggi con atto di compravendita a rogito dott. Vincenzo Erba di Monza in data 19/04/1985 n. 226996 di rep., trascritto a Como in data 17/05/1985 ai nn. 5561/4434 e, relativamente al piano cantinato originariamente identificato come unità immobiliare autonoma ed identificato al mappale 5104 sub. 701 – fuso poi nell'unità attuale – sub. 703, atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni di Porlezza in data 25/09/2002 n. 38091 di rep., trascritto a Como in data 10/10/2002 ai nn. 25664/16850.

6.2 Precedenti proprietari:

Xxxxxxxxx e Xxxxxxxxx in comunione legale dei beni dal 19/04/1985 – ante ventennio - al 10/12/2013 con atto di compravendita a rogito dott. Vincenzo Erba di Monza in data 19/04/1985 n. 226996 di

rep., trascritto a Como in data 17/05/1985 ai nn. 5561/4434 e, relativamente al piano cantinato originariamente identificato come unità immobiliare autonoma ed identificato al mappale 5104 sub. 701 – fuso poi nell'unità attuale – sub. 703, atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni di Porlezza in data 25/09/2002 n. 38091 di rep., trascritto a Como in data 10/10/2002 ai nn. 25664/16850.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellagio è stata reperita la seguente documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di stima:

P.E. n. 24/1971 – Licenza Edilizia n. 24/1971, rilasciata in data 12/02/1972, e successive varianti rilasciate in data 09/07/1981 e 28/11/1981 , avente ad oggetto intervento di costruzione di fabbricato ad uso albergo, intestata alla Società Immobiliare Mosè;
Il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 07/12/1981 con destinazione casa albergo.

P.E. 23-24/1996 San - Condono Edilizio prot. 6723 presentato in data 30/09/1986 dal Condominio Unità Vacanze, rilasciati in data 14/12/1996 con le pratiche 23/1996 e 24/1996 per cambio di destinazione d'uso di alcune unità del blocco A e B. Si specifica che, nel provvedimento del Condono 24/1996 vengono elencate unità tra cui è assente il sub. 11 (identificativo originario dell'unità oggetto di verifica); tuttavia nell'elaborato grafico allegato al provvedimento, l'unità è contrassegnata ed individuata con il numero B14 e pertanto oggetto di sanatoria.

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

Piena proprietà di appartamento posto al piano terreno rialzato di stabile condominiale di due piani fuori terra, inserito nel Complesso Unità Vacanze, ubicato in via Lazzaretto angolo via Domenico Vitali, nell'edificio B, con ingresso dal civico n. 4 della pubblica via Lazzaretto.
L'unità è composta da cucina, bagno, disimpegno e due locali, oltre a spazio accessorio, cantina e lavanderia posti al piano seminterrato, con accesso dal vano scala comune.
Risultano inoltre attribuiti all'unità l'uso esclusivo dei posti auto n. 17 e 18 e l'uso esclusivo in comunione con i proprietari delle unità B6, B7 e B1b, del lastrico solare condominiale.

Identificato al catasto fabbricati:
Intestazione catastale appartamento e spazi accessori:
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 1/4
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 2/4
Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx c.f. Xxxxxxxx Proprietà per la quota di 1/4

Comune di Bellagio – sezione A - Bellagio
foglio 3 , mappale 5104 sub. 703, categoria A/2 , Classe 1 Consistenza 5 vani – piano S1-T Rendita: Euro 748,86
Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

appartamento PT: vano scala comune, area comune su due lati, altra u.i.
spazi accessori P.S1: vano scala comune, area comune su due lati, altra u.i. terrapieno ed altra u.i.
Si segnala che al Catasto Terreni la particella in cui è inserito il fabbricato è identificata al mappale 6634.

Intestazione catastale lastrico solare in uso esclusivo
Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx c.f. Xxxxxxxxx Oneri
Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx c.f. Xxxxxxxxx Uso
Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx c.f. Xxxxxxxxx Oneri
CONDOMINIO UNITA' VACANZE c.f. 93004320136 proprietà per 1/1
Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx c.f. Xxxxxxxxx Uso
Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx c.f. Xxxxxxxxx Uso
Si segnala la necessità di approfondimento e rettifica degli intestatari relativamente alla corretta intestazione e la corretta indicazione delle quote di comproprietà.

Comune di Bellagio – sezione A - Bellagio
foglio 3 , mappale 5104 sub. 704, categoria F/5, Consistenza 120 mq. – piano 2 Rendita: --
Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:
affaccio su area comune, vano scala comune, affaccio su area comune, altra u.i., affaccio su area comune.

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
Appartamento P.T	S.E.L.	66,00	1,00	66,00
Cantinato P.S1	S.E.L.	68,00	0,35	23,80
SOMMANO				89,80

Descrizione caratteristiche :

Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura, condizioni: buone
Copertura (struttura):	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buona
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tetto in legno a falde, condizioni: sufficiente
Pareti esterne (componente edilizia):	rivestimento: intonaco condizioni: buone
Solai intermedi:	legno: condizioni buone
Gas (impianto):	tipologia: tubazione in ferro - buone
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficiente – non è stata reperita dichiarazione di conformità
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, sufficiente – non è stata reperita dichiarazione di conformità
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti
Termico (impianto):	centralizzato con contabilizzazione individuale dei consumi. .

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: finestre legno con specchiatura inglese ed avvolgibili in pvc – condizioni: buone
Pavim. interna (componente edilizia):	tipologia: materiale: ceramica, in condizioni buone, ma necessita di riammodernamento

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Base di valore e criteri adottati

La valutazione dell'immobile è stata effettuata assumendo quale base di valore il Valore di Mercato, così come definito dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025, intendendosi per tale:
"L'importo stimato al quale un bene immobile dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, in una libera transazione, dopo un'adeguata attività di commercializzazione, nel rispetto delle condizioni di correttezza e senza che le parti siano soggette a costrizioni."
Considerato che la stima è redatta nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, il valore di mercato è espresso con assunzioni speciali, ai sensi degli EVS 2025, che tengono conto delle condizioni limitanti derivanti dalla vendita giudiziaria.

8.2 Metodo di stima

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata mediante il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach), attraverso l'analisi di compravendite recenti di immobili comparabili per localizzazione, tipologia, consistenza e caratteristiche qualitative, opportunamente rettificate per tenere conto delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di stima.
Il metodo adottato risulta coerente con le indicazioni degli EVS 2025 – Valuation Methodology, ed è ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene e al contesto di mercato considerato.

8.3 Determinazione del valore

8.3.1 – Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare del Comune di Bellagio è caratterizzato da una buona attrattività, legata alla rilevanza turistica e paesaggistica della località e alla presenza di una domanda sia residenziale sia riferita a seconde case.
I valori immobiliari risultano tuttavia molto differenziati in funzione della posizione, della panoramicità, dello stato di conservazione e delle caratteristiche proprie di ciascun immobile.
In particolare:

- → gli immobili fronte lago, panoramici o ubicati nelle zone centrali presentano generalmente maggiore appetibilità e quotazioni più elevate;
- → le unità poste in zone semicentrali e ben servite mantengono una buona commerciabilità, soprattutto se dotate di agevole accessibilità e possibilità di parcheggio;
- → gli immobili più distanti dal centro, privi di vista lago o bisognosi di interventi di manutenzione pre-sentano generalmente valori inferiori.

L'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto residenziale semicentrale, prossimo ai principali servizi e caratterizzato da buona accessibilità.

La forte eterogeneità del mercato immobiliare di Bellagio rende poco significativa l'applicazione di valori medi comunali, rendendo preferibile il confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, tipologia, consistenza e stato manutentivo.
Ai fini della redazione del rapporto di valutazione si è pertanto proceduto all'analisi delle caratteristiche dei beni assunti quali termini di confronto, individuando tre immobili comparabili con caratteristiche tipologiche e localizzative assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, di seguito descritti.

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



→ Comparabile 1: Via Domenico Vitali n. 13/15
Atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni , notaio in Porlezza in data 30/10/2025 rep. 112855/34415

→ Comparabile 2: Via Domenico Vitali n. 13/15
Atto di compravendita a rogito Stefano Leoni , notaio in Porlezza in data 20/01/2025 rep. 113393/34843

→ Comparabile 3: via Lazzaretto, 10
Atto di compravendita a rogito Francesco Ruta, notaio in Cantù in data 21/06/2024 rep. 304002/37685

Segue rapporto di valutazione:

TABELLA DEI DATI	COMPRAVENDITE			SUBJECT
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	
Prezzo e caratteristiche				
	via D.Vitali 13/15	via D.Vitali, 15	via Lazzaretto, 10	via Lazzaretto, 4
PREZZO TOTALE	€ 185.000,00	€ 205.000,00	€ 225.000,00	
DATA della VENDITA (MESI)	28/10/2025	28/11/2025	10/10/2024	18/08/2026
	10,00	9,00	20,00	0,00
superficie catastale (escluso aree	60,00	54,00	52,00	84,00
BOX	0,00	0,00	14,00	0,00
POSTO AUTO SCOPERTO ESCLUSIVO	12,50	12,50	0,00	25,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	0,00	0,00	23,00	0,00
PISCINA CONDOMINIALE 1= SI - 0= NO	0,00	0,00	1,00	0,00
STATO DI CONSERVAZIONE				
6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1:scarso	3	4	5	3

INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO	
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)	0,1000
rapporto mercantile prezzo BOX	0,60
rapporto mercantile prezzo POSTO AUTO	0,50
rapporto mercantile prezzo AREA ESTERNA ESCLUSIVA	0,15

ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	valore
incidenza piscina condominiale	20%
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI/mq. rispetto al subject	€ 125,00

CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

	PREZZO	SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE					PREZZO MEDIO
		sup. catast.	box	posto auto	area ester	totale	
		1	0,60	0,50	0,15	sup.	
		superficie x coefficiente					
COMPARABILE 1	€ 185.000,00	60,00	-	12,50	-	66,25	€ 2.792,45
COMPARABILE 2	€ 205.000,00	54,00	-	12,50	-	54,00	€ 3.796,30
COMPARABILE 3	€ 225.000,00	52,00	14,00	-	23,00	52,00	€ 4.326,92
SUBJECT	INCOGNITO	84,00	-	25,00	-	96,50	

prezzo medio: € 2.792,45

PREZZO MARGINALE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
SUP (S.E.L.)	€ 2.792,45	€ 2.792,45	€ 2.792,45
BOX	€ 1.675,47	€ 1.675,47	€ 1.675,47
POSTO AUTO ESCLUSIVO	€ 1.396,23	€ 1.396,23	€ 1.396,23
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	€ 418,87	€ 418,87	€ 418,87
PISCINA CONDOM.	€ 37.000,00	€ 41.000,00	€ 45.000,00
DATA	-€ 1.541,67	-€ 1.708,33	-€ 1.875,00

TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject

VALORE	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
	CALCOLO	€ 185.000,00	CALCOLO	€ 205.000,00	CALCOLO	€ 225.000,00
SUP (S.E.L.)	SUP S-SUP x pr. Marg	€ 67.018,87	SUP S-SUP x pr. Marg	€ 83.773,58	SUP S-SUP x pr. Marg	€ 89.358,49
BOX	BOX S- BOX x pr. Marg	€ -	BOX S- BOX x pr. Marg	€ -	BOX S- BOX x pr. Marg	-€ 23.456,60
POSTO AUTO ESCL.	P.AUT S- P.AUT x pr. Marg	€ 17.452,83	P.AUT S- P.AUT x pr. Marg	€ 17.452,83	P.AUT S- P.AUT x pr. Marg	€ 34.905,66
AREA ESTERNA ESCLUS.	A S- A x pr. Marg	€ -	A S- A x pr. Marg	€ -	A S- A x pr. Marg	-€ 9.633,96
PISCINA CONDOM.	A S- A x pr. Marg	€ -	A S- A x pr. Marg	€ -	A S- A x pr. Marg	-€ 45.000,00
DATA	0- MESI x pr. Marg	€ 15.416,67	0- MESI x pr. Marg	€ 15.375,00	0- MESI x pr. Marg	€ 37.500,00
STATO CONSERV. INT.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 12.062,50	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 24.125,00
IN TOTALE		€ 284.888,36		€ 309.538,92		€ 284.548,58

SINTESI CONCLUSIVA

DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA D% $\frac{\text{Vmax - V min.}}{\text{Vmin}}$ x 100 8,78 <10%

CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT

Ponderazione: attribuzione pesi del valori in %

COMPARABILE 1	40,00%	€	113.955,35
COMPARABILE 2	40,00%	€	123.815,57
COMPARABILE 3	20,00%	€	56.909,72
	100,00%	€	294.680,63

VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondato a € 295.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano terreno con accessori al piano cantinato	mq. 96,50	€ 295.000,00

- Valore corpo: **€ 295.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 295.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 295.000,00**

Nella determinazione del valore sono state considerate le seguenti assunzioni speciali, rilevanti ai fini estimativi:
vendita imposta da procedura esecutiva, con assenza di un ordinario periodo di marketing;
assenza di garanzia per vizi e difetti dell'immobile;
limitata liquidità del mercato locale di riferimento;
stato manutentivo complessivamente mediocre dell'unità immobiliare;
presenza di difformità edilizie e catastali di modesta entità, con costi di regolarizzazione stimati;
trasferimento dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
Tali assunzioni non modificano la base di valore, che resta il valore di mercato, ma ne condizionano l'espressione quantitativa ai fini della procedura.

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 44.250,00

Riduzione del 00% 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 *Nessuno*
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: *Nessuna*

8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di mercato con assunzioni speciali legate alla procedura esecutiva **€ 248.250,00**

L'esperto
geom. Giuseppina Marzari

Como, 14 ottobre 2026