

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare
R.G. N. 14 / 2020

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito arch. Rossella Bianchi

ELABORATO PERITALE
AGGIORNATO
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1113
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 539
C.F. BNCRSL65R49B081R- P.Iva 02176140131
con studio in Como (Como) Via F. Petrarca n. 25/a
telefono: 031302030

e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it

Beni immobili in LURAGO D'ERBA
LOTTO UNICO
APPARTAMENTO

PREMESSA

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice durante l'udienza del 16.11.2023, il presente elaborato peritale aggiorna l'elaborato del 26 marzo 2022 sostituendolo integralmente in quanto il pignoramento in epigrafe, che colpiva inizialmente l'unità immobiliare indicata al successivo punto A, è stato esteso al bene immobile meglio identificato nel successivo punto B.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di LURAGO D'ERBA in Via Roma n. 11 ed è composto da un **APPARTAMENTO per la quota intera di piena proprietà** e da **ENTI COMUNI** compreso il **VANO (ex centrale termica) per la quota di 132,81/1000 di piena proprietà.**

A. APPARTAMENTO della superficie netta di **102,63 mq**, escluso i balconi, sito al piano primo per la **quota di 1/1 di piena proprietà.**

L'altezza interna dell'appartamento è di circa mt 3,00.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di LURAGO D'ERBA – Sez. LUR - Foglio 6

Particella n. 1202 Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale mq. 130 – Totale escluso aree scoperte mq. 125, Rendita Euro 361,52, Indirizzo catastale: Via Roma n. 36, piano: 1, intestata a:

_____ nata _____ – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

_____ nato _____ – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 10/03/2014 Pratica n. CO0034773 Modifica identificativo (n. 9389.1/2014) Mappali Terreni correlati: Fg. 1 part. 1204 e 1768 – (ALLEGATO 4).

NOTE:

- La **VARIAZIONE IDENTIFICATIVO** del 10.03.2014 ha modificato il foglio catastale da 4 a 6.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale n. 218 del 20.08.1975 (ALLEGATO 5).

Coerenze da mappa da nord-est in senso orario: part. 1115, affaccio su part. 2335, part. 942 e 1768, disimpegno comune, part. 1202 altro subalterno, affaccio su area esterna comune part. 1204.

AVVERTENZA:

- **L'appartamento è privo di agibilità, le finiture sono di livello basso e lo stato di manutenzione è sufficiente.**

B. ENTI COMUNI compreso il VANO (ex centrale termica) sito la piano interrato per la **quota di proprietà di 132,81/1000** (quota 132,21/1000 per il riscaldamento).

Il VANO ex centrale termia insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento n.1 del 22.02.1977, variazione n.190 del 10.01.2014 e T.M. n. 100116 del 14.06.2021, al fg.1 (logico) e fg.6 (reale) con la part.1768 di mq.850 ente urbano (ex part.947/a).

L'altezza interna è di circa mt 2,65.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di LURAGO D'ERBA – Sez. LUR - Foglio 6

part. 1768 sub. 701 Cat. C/2, Cl. U, Cons. 15 mq, Sup, catastale Totale 0 mq, Rendita euro 38,73 (ALLEGATO 6)

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda n. 6 del 02.02.1980 seguita da prot. n.CO0003307 del 10.01.2014 per modifica nella part.1768, variata scheda con n.CO0027401 del 02.03.2015 (per codifica del piano), variata con scheda n.CO0110378 del 09.07.2021 e censita al Catasto Fabbricati fg.6 (reale).

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale n. 6 del 02.02.1980 (ALLEGATO 7).

Coerenze da mappa da nord-est in senso orario: terrapieno part. 1768, part. 1204.

AVVERTENZA:

- Alle unità immobiliari abitative al primo, secondo e terzo piano del fabbricato sul mapp.1204, viene riconosciuto il **DIRITTO DI ACCESSO CARRAIO** dalla strada comunale Via San Rocco (ora Via Camillo Benso di Cavour) sulla part. 1768 (ex 947/a), per consentire la **sosta di autoveicoli** di proprietà, esclusivamente sulla porzione di area tratteggiata in giallo sulla planimetria allegata all'atto notaio C. Varrica rep. 8587 del 14.02.1981 (vedi Titolo ALLEGATO 11).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il Comune di Lurago d'Erba dista a circa 15 Km da Como ed è ubicato nell'Alta Brianza.

Il territorio comunale confina con i comuni di Anzano del Parco, Monguzzo, Lambrugo, Inverigo e Alzate Brianza.

Il Comune è dotato dei servizi di primaria necessità, di scuola primaria di primo e di secondo grado e di scuola secondaria di primo grado, di farmacia, di negozi al dettaglio, di supermercati, di aree sportive e parchi gioco.

Il comune è servito dalle linee di autotrasporto pubblico che lo collegano con Como, Cantù, Bergamo e alcuni centri della Brianza ed è poco distante dalla linea Milano-Asso.

Il territorio comunale è raggiungibile da Como percorrendo la Strada Statale n. 342 che collega Como con Bergamo e la Strada Provinciale n. 41 - Via Valassina.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, localizzata lungo la Via Valassina.

I parcheggi pubblici della zona sono sufficienti.

Collegamenti pubblici (km): autostrada A9 Como-Milano (20,0), Strada Provinciale n. 41 (0,00), Strada Statale n. 342 (0,7), autobus (0,00).

ACCESSO:

L'unità immobiliare oggetto di stima ha accesso pedonale da Via Roma ed accesso carraio da Via Camillo Benso di Cavour.

FABBRICATO:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio condominiale realizzato nel 1962 denominato Condominio " Pineta " che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale è composto al piano seminterrato da unità immobiliari a destinazione commerciale con affaccio verso Via Roma ed ai piani superiori da unità immobiliari ad uso residenziale anch'esse con affaccio prevalente verso Via Roma.

L'area ed il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare al punto A oggetto di stima sono identificati sulla mappa e sulla visura catastale al

Catasto Terreni - Comune di LURAGO D'ERBA - Fg. 1

con la **Particella n. 1204 – ENTE URBANO** – are 02.20; dati derivanti da Variazione del 19.11.2018 Pratica n. CO0120333 Bonifica identificativo catastale (n. 6732.1/2018)

Mappali correlati: Sez. Urb. LUR – Fg. 6 part. 1202 e 1768 (ALLEGATO 1 e 2).

I piani del fabbricato sono distribuiti da un vano scala interno comune con accesso dall'area esterna condominiale verso Via Roma e con accesso secondario dall'area esterna posta sul retro del fabbricato dove sono ubicati alcuni posti auto in uso al condominio – vedi precisazione capitolo 5.

Il fabbricato presenta finiture di livello economico e lo stato manutentivo è sufficiente.

L'area dove è ubicata l'unità immobiliare (ex centrale termica) al punto B è identificata al Catasto Terreni - Comune di LURAGO D'ERBA - Fg. 1

con la **Particella n. 1768 – ENTE URBANO** – di are 08.50 derivante Tipo Frazionamento n.1 del 22.02.1977, variazione n.190 del 10.01.2014 e Tipo Mappale n.100116 del 14.06.2021 (ALLEGATO 1 e 3).

L'area sulla quale insistono i posti auto in uso prima indicati è identificata al

Catasto Fabbricati - Comune di LURAGO D'ERBA - Fg. 6

con la **Particella n. 1768 sub. 702** – area urbana di mq 490 - ALLEGATO 8.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di stima identificato con la part. 1202 sub. 5, alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato il 16.12.2023, È OCCUPATO DA UN SOGGETTO TERZO nel quale risulta essere residente ed iscritto nella banca dati comunale TARI dal 01.01.2018.

Il pignoramento dell'unità immobiliare è stato notificato il 05.12.2019 e trascritto a Como il 10.03.2020 ai nn. 6162/4238.

La verifica effettuata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Como, NON ha evidenziato la presenza di contratti di locazione o comodato registrati aventi come parti i Debitori Esecutati (vedi comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 20.01.2022 e del 27.12.2023 - ALLEGATO 13).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ultra ventennale, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Como – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, dalla società EMMEMME S.r.l. **aggiornata al 15.11.2023** (ALLEGATO 12), che è parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale, relativamente al compendio immobiliare oggetto di stima ha evidenziato le formalità pregiudizievoli di seguito indicate. Le provenienze sono indicate nel capitolo 6.

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:

TRASCRIZIONE nn. 11603/7377 del 28.04.2009 – FONDO PATRIMONIALE

Atto del 22.04.2009 rep. 37580/12829 Notaio Luca Lori di Giussano portante costituzione di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c., tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], relativamente a quota 1/2 ciascuno di piena proprietà di immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR Via Roma n.36 identificati al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con la part. 1202/5 – ALLEGATO 10.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 30295/6868 del 08.08.2006 – FINANZIAMENTO

Atto del 02.08.2006 rep.22548/6244 Notaio Andrea Milano di Novara con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA DI LEGNANO SPA/LEGNANO e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per €300.000,00 di cui €150.000,00 derivanti da concessione a garanzia di finanziamento - durata 24 anni e 11 mesi

Grava su immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR Catasto Fabbricati fg.4 (reale) part.1202/5

ISCRIZIONE nn. 17022/2828 del 29.06.2016 - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale per concessione amministrativa/riscossione emessa il 22.06.2016 rep.1453/3316 di Equitalia Nord spa di Milano a favore EQUITALIA NORD SPAMILANO e a carico di [REDACTED] per €196.464,48 di cui €98.232,24 di capitale.

Grava anche su quota 1/2 di piena proprietà di immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR e precisamente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con la part.1202/5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE nn. 6162/4238 del 10.03.2020 - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato il 05.12.2019 rep. 6191 del Tribunale di Como a favore LEVITICUS SPV SRL/ROMA e carico di [REDACTED] e [REDACTED]

Grava su immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR e precisamente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con part.1202/5.

TRASCRIZIONE nn. 21786/16102 del 18.07.2023–ESTENSIONE PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato il 17.05.2023 rep.1950 del Tribunale di Como a favore

LEVITICUS SPV SRL/ROMA e carico di [REDACTED] e [REDACTED]

Grava, per quota 132,81/1000 di piena proprietà, su immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez.LURAGO D'ERBA e precisamente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con la part. 1768/701.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

AVVERTENZA:

Durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima delle unità immobiliari oggetto di stima pertanto di seguito si indicano le difformità più significative.

4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

a) Fabbricato part. 1204:

La verifica delle pratiche edilizie rispetto alla consistenza generale dello stato attuale del fabbricato ha consentito di rilevare che negli elaborati grafici delle Pratiche Edilizie n. 315/1962 e 339/1962 la lunghezza dell'edificio condominiale, e conseguentemente la superficie dei piani ed il volume, è minore rispetto a quanto realizzato.

Successivamente, negli elaborati grafici della P.Ed. 456/1964 la consistenza generale del fabbricato è rappresentata come lo stato attuale anche se l'oggetto della pratica è la costruzione di un vano ascensore sul lato est.

L'AGIBILITÀ DELL'EDIFICIO NON È STATA RILASCIATA, infatti nel fascicolo della P.Ed. 339/1962 non è presente la richiesta di agibilità/abitabilità e nell' Attestazione del Comune di Lurago d'Erba del 20.04.1965, inserita nel fascicolo agli atti, è indicato che l'agibilità e l'abitabilità non è stata rilasciata perché non è pervenuta dalla Prefettura l'autorizzazione di agibilità relativa alla denuncia dei cementi armati – ALLEGATO 16.

AVVERTENZA:

- La ricerca effettuata durante lo svolgimento dell'attività peritale presso la Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Como - e l'Ufficio Tecnico del Comune di Lurago d'Erba al fine di verificare l'avvenuto deposito della Denuncia delle Opere in c.a. ha dato esito negativo – vedi ALLEGATO 20.
- Con la Pratica Edilizia 1081/1972 viene rilasciata l'Agibilità dei negozi al piano terra.

b) Vano tecnico (ex centrale termica) part. 1768 sub. 701:

Dal raffronto dello stato attuale con l'elaborato grafico della P.Ed. 1081/1972 si rileva che le dimensioni interne sono leggermente differenti e l'altezza interna è inferiore rispetto al progetto;

c) Appartamento part. 1202 sub. 5:

Le dimensioni generali sono abbastanza corrispondenti, lo stato attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, l'uso attuale è residenziale anziché commerciale con riferimento a quanto richiesto con la P.Ed. n. 2095/1983.

Lo stato attuale delle finiture interne dell'appartamento, in particolare l'integrità del pavimento in palladiana di marmo e la divisione dei locali, e la mancata denuncia di variazione catastale inducono a ritenere che il cambio di destinazione d'uso non sia mai stato attuato.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È PRIVA DI AGIBILITÀ come indicato nel precedente punto a) e per la presenza di impianti tecnologici senza dichiarazione di conformità.

Nella presente relazione si considerano gli oneri per la regolarizzazione dell'appartamento e la quota parte degli oneri per la regolarizzazione delle difformità del vano tecnico comune che comprendono la presentazione di idonee pratiche edilizie e le successive pratiche per ottenere l'agibilità.

L' agibilità potrebbe essere rilasciata o attestata con il deposito della documentazione mancante opportunamente verificata e concordata con l'ufficio tecnico comunale.

In particolare, la totale assenza della pratica strutturale relativa alle opere in cemento armato del fabbricato, comporta, se accettato dall'U.T.C., l'esecuzione del collaudo statico postumo o in sanatoria delle strutture in c.a., lo svolgimento di attività di verifica della sicurezza del manufatto con riferimento a quanto previsto dalle NTC2008 e l'eventuale applicazione di sanzioni penali con riferimento agli art. 72, 73 e 75 del D.P.R. 380/01 per omessa denuncia dei lavori ed opere in c.a. ed utilizzazione del fabbricato senza collaudo.

AVVERTENZA:

- considerato la mancata presentazione della denuncia delle opere in cemento armato all'epoca di costruzione del fabbricato, la verifica statica dovrebbe interessare tutto il fabbricato ed il vano tecnico interrato.

Oneri per la regolarizzazione al punto b) e c):

Spese tecniche per Prestazione Professionale

Oneri/Sanzioni Comunali

Oneri totali PRESUNTI

€ 10.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento:

a) Visura al Catasto Fabbricati: la toponomastica non è aggiornata in quanto il numero civico è 11 e non 36;

b) Raffronto stato attuale con la planimetria catastale:

Le dimensioni generali dello stato dei luoghi sono abbastanza corrispondenti alla planimetria catastale, la divisione interna dei vani presenta alcune differenze e la dimensione dei balconi è inferiore nello stato attuale.

Come indicato nel precedente paragrafo 4.3.1 c), lo stato attuale delle finiture interne dell'appartamento, in particolare l'integrità del pavimento in palladiana di marmo e la divisione dei locali, e la mancata denuncia di variazione catastale inducono a ritenere che il cambio di destinazione d'uso indicato con la P.Ed. n. 2095/1983 non sia mai stato attuato.

Le difformità indicate ai punti a) e b) sono regolarizzabili con la presentazione di una pratica di variazione catastale previa regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Oneri per la regolarizzazione:

Prestazione Professionale: rilievo e pratica catastale

€ 650,00

Diritti catastali

€ 50,00

Oneri totali

€ 700,00

Vano ex centrale termica:

c) Visura al Catasto Fabbricati part. 1768 sub. 701:

l'intestazione non è aggiornata.

Come indicato sulla relazione ipocatastale (ALLEGATO 12), in caso di futura aggiudicazione o assegnazione si dovrà procedere all'allineamento degli intestati finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ENTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI

All'appartamento oggetto di stima compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni con riferimento alla tabella Millesimale allegata all'atto a firma del notaio Carmelo Varrica del 14.02.1981 rep. 8587 - Titolo trascritto il 03.03.1981 ai nn. 3025/2322 (ALLEGATO 11):

- **Millesimi di proprietà 132,81**
- **Millesimi di riscaldamento 132,21**

AVVERTENZA:

l'impianto di riscaldamento condominiale è stato dismesso, in precedenza la caldaia era ubicata nel **vano centrale termica interrato identificato con la part. 1768 sub. 701** indicato al punto **B** (ALLEGATO 6 e 7).

GESTIONE CONDOMINIALE ORDINARIA

Il Bilancio Consuntivo riferito all'Anno 2022 è di euro 5.841,08.

Le spese a consuntivo riferite all'appartamento oggetto di stima sono pari ad euro 659,14, escluso il residuo delle gestioni precedenti pari ad euro 4.534,49 per un totale a debito di euro 5.193,63.

Il Bilancio Preventivo riferito all'Anno 2023 è di euro 6.087,00.

Le spese a preventivo riferite all'appartamento oggetto di stima sono pari ad **euro 5.900,14 compreso il debito degli anni precedenti.**

GESTIONE CONDOMINIALE STRAORDINARIA

Nell'anno 2023 sono stati eseguiti i lavori di refacimento di un tratto di fognatura per un totale di spesa di euro 3.480,00; la quota di competenza dell'appartamento oggetto di stima è di **euro 462,18.**

SERVITU' DI PASSO E POSTO AUTO IN USO

L'atto a firma del notaio C. Varrica rep. 8587 del 14.02.1981 prima indicato specifica che:

- Viene costituita servitù di passo sulla part. 947/a (ora 1768) per accedere al vano centrale termica interrato tramite scala esterna
- Viene riconosciuto il diritto di accesso e di passo carraio sulla part. 947/a di proprietà di terzi per consentire la sosta di autoveicoli esclusivamente però sulla porzione che nell'unità planimetria risulta tratteggiata con colore giallo (ALLEGATO 11).

Pertanto, **all'unità immobiliare oggetto di stima compete l'uso di un posto auto** nell'area indicata nella planimetria citata.

Il vano centrale termica comune ed i posti auto, uno per ogni appartamento, sono descritti anche nel Regolamento Condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

██████████ nato ██████████ – quota 1/2 piena proprietà -
██████████ nata ██████████ – quota 1/2 piena proprietà -

TRASCRIZIONE nn. 30294/19056 del 08.08.2006 – COMPRAVENDITA

Atto del 02.08.2006 rep. 22547/6243 Notaio Andrea Milano di Novara con il quale ██████████
██████████ – vedova – ██████████ – libero di stato –
██████████ – bene personale - e ██████████ – coniugata in
regime di separazione dei beni – vendono a ██████████ e
██████████ – coniugati in regime di comunione legale dei beni –
immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR Via Roma n.36 identificati al Catasto
Fabbricati fg.4 (reale) con la part. 1202/5 – compresa la proporzionale quota di
comproprietà degli enti comuni del fabbricato.

Prezzo di vendita €.137.000,00

Immobile libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole – ALLEGATO 9 –

NOTE:

- L'atto recita che nella vendita è *compresa la proporzionale quota di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo senza indicare l'identificativo catastale del vano centrale termica part. 1768/701.*

AVVERTENZA:

- **Si precisa che, dalla consultazione degli atti di vendita relativi alle unità immobiliari del complesso condominiale, tra gli enti, parti e spazi comuni del fabbricato è da considerare anche il locale centrale termica interrata insistente sulla part. 1768 (ex part.947/a), di cui al punto B identificato con la part.1768/701, come da tabella millesimale allegata all'atto del 14.02.1981 rep.8587 Notaio Carmelo Varrica di Como trascritto il 03.03.1981 ai nn. 3025/2322, dalla quale sono state reperite le quote millesimali prima indicate.**

L'accesso al locale avviene tramite scaletta esterna, anch'essa insistente su questo terreno, su cui viene pertanto costituita servitù di passo;

- **Si precisa inoltre che alle unità immobiliari abitative al primo, secondo e terzo piano del fabbricato sul mapp.1204, viene riconosciuto il diritto di accesso carraio dalla strada comunale Via San Rocco sul mapp.1768, per consentire la sosta di autoveicoli di proprietà, esclusivamente sulla porzione di area tratteggiata in giallo nella planimetria allegata allo stesso atto.**

6.2. Precedenti proprietari:

TRASCRIZIONE nn. 6872/5847 del 02.07.1971 - DECRETO DI TRASFERIMENTO

Decreto di Trasferimento emesso l' 11.05.1971 cron. 4228 rep. 701 R.G.E.58/68 del Tribunale di Como a carico di ██████████), ██████████ e ██████████
██████████ e a favore di ██████████ relativamente a quota intera di
immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR e precisamente:

- fabbricato con capannone, portico e ufficio insistenti su porzione dei terreni distinti al Catasto Terreni con la part. 942, 947 per una superficie di mq.1100

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del decreto di trasferimento risultano ordinate di cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti, il pignoramento e le iscrizioni gravanti e non meglio precisate.

TRASCRIZIONE nn. 3745/3169 del 29.03.1978 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Atto del 01.03.78 rep. 47678/10155 Notaio Furio Giazzi di Erba portante identificazione

catastale anche del decreto di trasferimento del 11.05.71 cron.4228 rep.701 R.G.E.58/68 del Tribunale di Como trascritto il 02.07.71 ai nn. 6872/5847, di cui sopra.

Risultano trasferiti a favore di [REDACTED] per quota intera di piena proprietà immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.1 in data 22.2.77 con la part. 942/a are 03.40 (poi sostituito con il mapp.942), part.947/a are 08.50 (poi sostituito con il mapp.1768), part.1204 are 02.20 f.a.u.
- unità immobiliari e capannone denunciati presso UTE con schede dalla n.214 alla n.223 del 20.08.75

TRASCRIZIONE nn. 38197/21815 del 02.11.2004 – SUCCESSIONE

Successione di [REDACTED] denunciata il 26.10.2004 n.67/10 U.R. di Monza devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà e di [REDACTED] e [REDACTED] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LURAGO D'ERBA Sez. LUR Via Roma n. 34 e precisamente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con la part.1202/5

TRASCRIZIONE nn. 37141/23447 del 13.10.2006 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Atto del 02.08.2006 rep. 22547/6243 Notaio Andrea Milano di Novara portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], relativamente anche a quota intera di piena proprietà dell'unità immobiliare alla part.1202/5 fg.4 (reale) di Catasto Fabbricati.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche reperite presso l'Archivio del Comune di Lurago d'Erba riguardanti le unità immobiliare oggetto di stima ed il fabbricato in cui è inserita sono:

- **P.ED. N. 315 / 1962 – Nulla Osta** - prot. 1656 del 21.07.1962 presentata da [REDACTED] per “ Costruzione di esposizione e capannone “, rilasciato il 05.08.1962 (ALLEGATO 15)
- **P.ED. N. 339 / 1962 – Licenza Edilizia** - prot. 2641 del 11.10.1962 presentata da [REDACTED] per “ Sopralzo di un piano in costruzione in corso “, rilasciata il 10.01.1963 (ALLEGATO 16)
NOTE: l'attestazione del 20.04.1965 presente nel fascicolo indica che l'agibilità richiesta il 14.07.1964 non è stata richiesta in quanto non pervenuta dalla Prefettura l'autorizzazione di agibilità relativa alla denuncia dei cementi armati
- **P.ED. N. 456 / 1964 – Licenza Edilizia** - prot. 2006 del 02.10.1964 presentata da [REDACTED] per “ Costruzione di un vano ascensore “, rilasciata in sanatoria il 07.10.1964 (ALLEGATO 17)
NOTE: il progetto prevede la realizzazione di un vano ascensore a servizio dell'appartamento all'ultimo piano
Durante lo svolgimento dell'attività peritale non è stato possibile verificare l'effettiva realizzazione dell'impianto.

- **P.ED. N. 1081 / 1972 – Licenza Edilizia** - prot. 2025 del 28.06.1972 presentata da [REDACTED] per “ Costruzione centrale termica interrata e divisori interni fabbricato esistente “, rilasciata il 06.07.1972, richiesta di agibilità prot. 3177 del 20.06.1988 autorizzata il 03.03.1989 con decorrenza dal 16.06.1988 per i negozi esistenti al piano terra (ALLEGATO 18)
NOTE: nel fascicolo è presente la domanda per la “ Sistemazione casa di abitazione “ prot. 2614 del 05.09.1972
- **P.ED. N. 2095 / 1983 - Concessione Edilizia** - prot. 1822 del 27.05.1983 presentata da [REDACTED] per “ Cambiamento destinazione d’uso da residenziale a direzione commerciale“, rilasciata il 20.10.1983 (ALLEGATO 19)

**Descrizione dell’ APPARTAMENTO e degli ENTI COMUNI
ai punti A e B**

A. APPARTAMENTO della superficie netta di **102,63 mq**, escluso i balconi, sito al piano primo per la **quota di 1/1 di piena proprietà**.

L’altezza interna dell’appartamento è di circa mt 3,00.

L’unità immobiliare è identificata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di LURAGO D’ERBA – Sez. LUR - Foglio 6

Particella n. 1202 Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale mq. 130 – Totale escluso aree scoperte mq. 125, Rendita Euro 361,52, Indirizzo catastale: Via Roma n. 36, piano: 1, intestata a:

[REDACTED] nata [REDACTED] – proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] nato il [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
Variazione del 10/03/2014 Pratica n. CO0034773 Modifica identificativo (n. 9389.1/2014)

Mappali Terreni correlati: Fg. 1 part. 1204 e 1768 – (ALLEGATO 4).

NOTE:

- La VARIAZIONE IDENTIFICATIVO del 10.03.2014 ha modificato il foglio catastale da 4 a 6.

L’unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale n. 218 del 20.08.1975 (ALLEGATO 5).

Coerenze da mappa da nord-est in senso orario: part. 1115, affaccio su part. 2335, part. 942 e 1768, disimpegno comune, part. 1202 altro subalterno, affaccio su area esterna comune part. 1204.

B. ENTI COMUNI compreso il VANO (ex centrale termica) sito la piano interrato per la **quota di proprietà di 132,81/1000** (quota 132,21/1000 per il riscaldamento).

Il VANO ex centrale termia insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento n.1 del 22.02.1977, variazione n.190 del 10.01.2014 e T.M. n. 100116 del 14.06.2021, al fg.1 (logico) e fg.6 (reale) con la part.1768 di mq.850 ente urbano (ex part.947/a).

L’altezza interna è di circa mt 2,65.

L’unità immobiliare è identificata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como –

Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di LURAGO D’ERBA – Sez. LUR - Foglio 6

part. 1768 sub. 701 Cat. C/2, Cl. U, Cons. 15 mq, Sup, catastale Totale 0 mq, Rendita euro 38,73 (ALLEGATO 6)

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda n. 6 del 02.02.1980 seguita da prot. n.CO0003307 del 10.01.2014 per modifica nella part.1768, variata scheda con n.CO0027401 del 02.03.2015 (per codifica del piano), variata con scheda n.CO0110378 del 09.07.2021 e censita al Catasto Fabbricati fg.6 (reale).

L’unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale n. 6 del 02.02.1980 (ALLEGATO 7).

Coerenze da mappa da nord-est in senso orario: terrapieno part. 1768, part. 1204.

DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

L’appartamento oggetto di stima si sviluppa al piano primo con accesso dal vano scala e disimpegno comune.

L’unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. I locali hanno un’ampia portafinestra che si apre su un piccolo balcone con affaccio verso Via Roma, il bagno ha una finestra con davanzale alto ed affaccio verso nord, l’esposizione solare dei vani è verso nord-ovest.

Le finiture interne dell’appartamento sono di tipo economico e risalgono all’epoca di costruzione del fabbricato, gli impianti non sono certificati e lo stato di manutenzione è sufficiente.

L’appartamento è privo di agibilità.

Il vano tecnico comune (ex centrale termica) è situato al piano interrato in aderenza al lato sud-est del fabbricato condominiale. Il vano ha la forma di un quadrilatero ed è accessibile dall’area identificata con la part. 1768 sub. 702 passando da una scala esterna scoperta.

L’impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso da diversi anni ed attualmente il vano è utilizzato come ripostiglio.

Le finiture del vano comune sono al rustico e lo stato manutentivo è scarso, considerata la presenza di macchie diffuse di umidità.

La descrizione delle finiture esterne ed interne è indicata nel successivo paragrafo “Caratteristiche Descrittive”.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Lurago d’Erba il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di stima ricade nel Piano delle Regole in **Ambito di saturazione con densificazione medio-alta**, la porzione di area esterna verso Via Roma ricade in **Aree a parcheggio e Ambiti di ricaduta qualitativa**.

Le norme tecniche di riferimento sono:

Norme Attuative del Piano delle Regole **Art. 50 Tessuto urbano residenziale, Art. 50.1 Ambiti di saturazione e densificazione medio-alta.**

L’ ALLEGATO 14 riporta l’estratto della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. ed è parte integrante della presente relazione peritale.

NOTE:

La documentazione cartografica ed il testo completo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. sono pubblicati sul sito o reperibili presso gli uffici del Comune di Lurago d'Erba.

AVVERTENZA:

Le adiacenti particelle catastali n. 942 e 1768 su cui insistono il vano centrale termica comune part. 1768 sub. 701 al piano interrato e l'area adibita a parcheggio, a favore delle unità immobiliari presenti nel fabbricato part. 1204, ricadono nel P.G.T. in **Ambito subordinato a PCC (Piano di Costruire Convenzionato)** – rif. Appendice Norme Tecniche Attuative Pd R - Scheda d'Ambito.

CALCOLO SUPERFICI COMPENDIO IMMOBILIARE:

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda o netta	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
A APPARTAMENTO part. 1202 sub. 5						
	P1	Ingresso-soggiorno	31,52	35,37	1,00	35,370
	P1	Cucina	14,50	16,06	1,00	16,060
	P1	Disimpegno	8,44	10,06	1,00	10,060
	P1	Camera 1	16,42	18,27	1,00	18,270
	P1	Camera 2	23,49	26,83	1,00	26,830
	P1	Balconi	10,00		0,30	3,000
	P1	Bagno	8,26	10,56	1,00	10,560
	TOTALE superficie		112,63	117,15		120,150
B ENTI COMUNI - Vano part. 1768 sub. 701						
	PSI	Vano (ex centrale termica) *	14,52	16,95	0,25	4,238
	TOTALE superficie		14,52	16,95		4,238

NOTE:

- Il simbolo (*) indica la superficie ricavata dalla planimetria catastale in quanto il vano non era facilmente rilevabile.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali fabbricato ed appartamento:

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti.

Struttura portante: tipologia: travi e pilastri in c.a.; condizioni; sufficienti
NOTE: non è stata rintracciata la denuncia di opere in c.a.

Muratura esterna: materiale: muratura in mattoni intonacata e tinteggiata, fronte verso Via Roma rivestito con tessere di mosaico; condizioni: sufficiente

Copertura: tipologia: a falda; struttura portante: laterocemento; condizioni: sufficiente
Manto di copertura: lastre metallo; condizioni: sufficiente

Vano Scala: ubicazione: interna; tipologia: rampe parallele; struttura: cemento armato; parapetto: profilati di ferro; condizioni: sufficiente

Balconi: struttura: cemento armato; parapetto: profilati di ferro condizioni: sufficiente

Caratteristiche strutturali vano tecnico comune:

Solaio di copertura: tipologia: piano in c.a. con sovrastante giardino pensile; condizioni: scarso
NOTE: sono presenti macchie di umidità

Struttura portante: tipologia: muratura in c.a. a vista; condizioni: scarso
NOTE: sono presenti macchie di umidità

Scala esterna: tipologia: rampe ad L; struttura: cemento armato; corrimano: nessuno; condizioni: sufficiente

NOTE: non è stata rintracciata la denuncia di opere in c.a.,

Componenti edilizie e costruttive fabbricato ed appartamento:

Muratura interna

Vano scala: materiale: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni: sufficiente

Portoncino ingresso fabbricato:

tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio e vetro; soglia: lastra in pietra naturale; condizioni: sufficiente

Plafoni: materiale: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficiente

Pavim. Interna:

scala: lastre di pietra naturale; condizioni: sufficiente
pianerottoli e corridoi: palladiana in pietra naturale; condizioni: sufficiente

Portoncino ingresso appartamento:

tipologia: anta unica a battente senza serratura di sicurezza; materiale: legno; condizioni: sufficiente

Serramenti interni appartamento:

tipologia: anta unica a battente; materiale: legno con vetro semplice; condizioni: sufficiente

Serramenti esterni appartamento:

tipologia: anta unica o quadrupla a battente; materiale: legno con vetro semplice; soglia: lastra in pietra naturale; condizioni: scarse
Protezione finestre verso Via Roma: tapparella avvolgibile; materiale: pvc; condizioni: sufficiente

Plafoni: materiale: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficiente

Pavim. Interna: materiale: palladiana in pietra naturale e piastrelle ceramica; condizioni: sufficiente

Rivestimento parete: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive vano tecnico comune:

Muratura interna: materiale: muratura in c.a. a vista; condizioni: scarso
NOTE: sono presenti macchie di umidità

Plafone: materiale: cemento armato; condizioni: scarso

NOTE: sono presenti macchie di umidità

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficiente

Serramento: tipologia: grata con porta di accesso; materiale: profilati e rete in ferro;
condizioni: sufficiente

Impianti in dotazione all'appartamento:

Elettrico: tipologia: tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti; certificazione:
senza certificato di conformità

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficiente; certificazione: senza certificato
di conformità.

Idrico: tipologia: tubazioni interne, condizioni: sufficienti; certificazione:
senza certificato di conformità.

Gas: tipologia: tubazioni esterne ed interne, alimentazione: gas metano;
condizioni: scarse; certificazione: senza certificato di conformità.

*Climatizzazione
invernale:* tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano; diffusori: radiatori in
ghisa; certificazione: senza certificato di conformità.
NOTE: la caldaia è ubicata nel locale cucina

Antenna: tipologia: digitale; condizioni: sufficienti.

Canne fumarie: tipologia: a vista; materiale: acciaio inox; certificazione: da verificare

Impianti in dotazione al vano tecnico comune:

Elettrico: tipologia: tubazioni esterne, condizioni: sufficienti; certificazione:
senza certificato di conformità

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

8.1. Criterio di stima

La valutazione del lotto di vendita è eseguita considerando sia le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima che le caratteristiche generali del fabbricato e del contesto in cui è inserito.

In merito al fabbricato è stata considerata l'ubicazione in zona centrale, il traffico veicolare sostenuto, l'accesso pedonale agevole, la presenza di parcheggi pubblici nella zona.

Particolare considerazione è stata data alla tipologia edilizia di edificio plurifamiliare di piccole dimensioni con finiture di livello economico, stato manutentivo scarso ed il mancato rilascio dell'agibilità.

Riguardo all'appartamento oggetto di stima si è considerato:

- la vetustà
- la destinazione d'uso di tipo residenziale
- la quota di piano (primo senza ascensore)
- l'affaccio su un lato e verso una strada trafficata

- l'esposizione solare sufficiente
- le finiture di livello economico
- le caratteristiche planimetriche e funzionali
- le condizioni e le caratteristiche generali degli impianti tecnologici senza dichiarazione di conformità
- il mancato rilascio dell'agibilità/abitabilità del fabbricato e dell'appartamento
- l'uso di un posto auto sull'area esterna adiacente

Riguardo al vano comune si è considerato:

- la vetustà
- la destinazione d'uso
- la quota di piano (interrato con accesso dall'esterno)
- le finiture al rustico
- lo scarso stato manutentivo
- il mancato rilascio dell'agibilità

La superficie commerciale è calcolata applicando alla Superficie Lorda dei singoli vani i seguenti coefficienti:

- locali coeff. 1,00
- balconi coeff. 0,30
- vano ripostiglio coeff. 0,25

Calcolo svalutazione del compendio immobiliare

Al valore complessivo del compendio immobiliare sono detratte le spese per la regolarizzazione - urbanistico edilizia e catastale pari ad € 11.200,00, come indicato nei paragrafi 4.3.1. e 4.3.2.

8.2. Fonti di informazione

Pubblicazione Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia – Edizione 2023, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare " dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Ronago - 1° semestre 2023; agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO ed ENTI COMUNI - VANO

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE	Valore al mq. o a corpo	Quota proprietà	Totale Valore al lordo di eventuali oneri per aggiornamenti edilizi/catastali
			mq.	€		€
A APPARTAMENTO part. 1202 sub. 5						
	P1	Ingresso-soggiorno	35,370	750,00	1/1	26.527,50
	P1	Cucina	16,060	750,00	1/1	12.045,00
	P1	Disimpegno	10,060	750,00	1/1	7.545,00
	P1	Camera 1	18,270	750,00	1/1	13.702,50
	P1	Camera 2	26,830	750,00	1/1	20.122,50
	P1	Balconi	3,000	750,00	1/1	2.250,00
	P1	Bagno	10,560	750,00	1/1	7.920,00
TOTALE superficie			120,150			€ 90.112,50
B ENTI COMUNI - Vano part. 1768 sub. 701						
	PS1	Vano (ex centrale termica) *	4,238	650,00	132,81/1000	365,81
TOTALE superficie			4,238			€ 365,81
TOTALE complessivo A + B - quota di diritto						€ 90.478,31
TOTALE complessivo quota di diritto - Valore arrotondato						€ 90.500,00

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:

€ 13.575,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.200,00

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:

€ 76.925,00

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:

€ 65.725,00

ALLEGATI:

1. Mappa Comune Lurago D'Erba Fg. 106 All. A part. 1204 e 1768
2. Visura Storica C.T. Comune Lurago D'Erba Fg. 1 part. 1204
3. Visura Storica C.T. Comune Lurago D'Erba Fg. 1 part. 1768
4. Visura Storica C.F. Comune Lurago D'Erba Sez. LUR Fg. 6 part. 1202 Sub. 5
5. Planimetria part. 1202 Sub. 5
6. Visura Storica C.F. Comune Lurago D'Erba Sez. LUR Fg. 6 part. 1768 Sub. 701
7. Planimetria part. 1768 Sub. 701
8. Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni part. n. 1768 del 07.03.2023
9. Atto Compravendita del 02.08.2006 rep. 22547/6243 notaio Andrea Milano
10. Atto Costituzione Fondo Patrimoniale del 22.04.2009 rep. 37580/12829
11. Titolo Atto notaio C. Varrica del 14.02.1981 rep. 8587
12. Relazione ipocatastale Emmemme aggiornata con estensione pignoramento
13. Verifiche Agenzia Entrate contratti locazione/comodato del 20.01.2022 e del 27.12.2023
14. Estratto Variante P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune Lurago D'Erba
15. Estratto Pratica Edilizia n. 315-1962
16. Estratto Pratica Edilizia n. 339-1962
17. Estratto Pratica Edilizia n. 456-1964
18. Estratto Pratica Edilizia n. 1081-1972
19. Estratto Pratica Edilizia n. 2095-1983
20. Risposta Regione Lombardia - Verifica deposito Denuncia c.a.
21. Documentazione Fotografica.

Como li, 28.dicembre.2023

Il Perito
arch. Rossella Bianchi