



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 156/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO GEMINI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:  
Avv. Enrico Mauri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Gianni Albonico**

CF:LBNGNN76D13C933F  
con studio in COMO (CO) Via Magni 16  
telefono: 031506377  
fax: 031506377  
email: albonicoassociati@virgilio.it  
PEC: gianni.albonico@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a LURAGO D'ERBA sezione COLCIAGO Via Dante Alighieri 36, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo composto da: ampio soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e due balconi; oltre a cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "Gemini" a carattere prevalentemente residenziale, dotato di ampio vano scala con ascensore che facilita il collegamento dal piano terra al piano terzo.

Il fabbricato si sviluppa di quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato.

L'unità abitativa e le sue pertinenze si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, anche se si notano i primi accenni di decadimento dovuti allo stato di abbandono.

L'unità abitativa è stata ristrutturata internamente e negli infissi attorno al 2008; gli impianti in genere risultano funzionanti.

Il complesso condominiale in cui fa parte l'unità immobiliare e le sue pertinenze risulta in scarso stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria: la copertura del tetto è in Eternit, i parapetti e i sotto balconi presentano parti distaccate, gli impianti del condominio vanno adeguati alle normative vigenti; in particolare l'ascensore presenta una porta d'accesso con luce netta di 60 cm precludendo l'accessibilità ai disabili.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti i beni comuni non censibili ai mapp. 107/701 (vano scala), 107/702 (disimpegno), 107/703 (locale contatori), 107/704 (disimpegno), 107/705 (centrale termica), 107/706 (locale macchine), 107/707 (vano ascensore), 107/709 (strada di accesso) e 107/710 (giardino).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo per l'abitazione e piano S1 per la cantina, ha un'altezza interna di 2,80 m per l'abitazione e 2,20 m per la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 107 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 26, piano: S1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario dell'unità abitativa posta al piano terzo, prospetto su strada d'accesso di cui al sub.709, vano scala comune di cui al sub.701, altra unità di cui al sub.715, prospetto su giardino comune di cui al sub.710. Per la cantina posta al piano interrato, vano ascensore comune di cui al sub.707, altra unità di cui al sub.19, terrapieno, altra unità di cui al sub.732, corridoio comune di cui al sub.702.
- l'unità e le sue pertinenze fanno parte dell'edificio condominiale, sito in Via Dante N. 36, denominato Condominio Gemini, edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 107 ENTE URBANO di mq. 2100.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**B**

**box singolo** a LURAGO D'ERBA sezione COLCIAGO Via Dante Alighieri 36, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano terra composto da vano unico

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "Gemini" a carattere prevalentemente residenziale, in corpo staccato rispetto al fabbricato principale.

L'unità abitativa si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione in considerazione dell'epoca di edificazione, si notano i primi accenni di decadimento dovuti allo stato di abbandono.

Alla suddetta unità immobiliare compete, come pure all'edificio al mapp. 107, la comproprietà del bene comune non censibile, adibito a cabina elettrica, censito al catasto fabbricati con la particella 917/702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,25 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 917 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 28 , piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario mappale 107, mappale 107, altra unità di cui al sub.708, mappale 1037  
l'unità fa parte del compendio condominiale, sito in Via Dante N. 36, denominato Condominio Gemini, ma edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 917, ENTE URBANO di mq. 140.  
AVVERTENZA: in catasto il predetto locale (contrariamente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, che si allega) risulterebbe erroneamente ubicato ai piani S1-T-1-2 (anziché solo PT). Inoltre si segnala che correttamente sulla planimetria catastale è riportata la dicitura box, mentre è stata attribuita una rendita derivante da una categoria C/2.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>139,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.062,50</b>
Data della valutazione:	<b>03/07/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 5 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

### 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:

atto esecutivo o cautelare , trascritta il 30.05.2012 ai nn. 13036/9257, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.,

Verificare se ordinabile di cancellazione con il decreto di trasferimento. (Nel successivo verbale di pignoramento dell'Avv. Fabio Galli è stato precisato che il predetto atto di sequestro preventivo, convertitosi in pignoramento, sarebbe divenuto "inefficace a seguito del mancato deposito dell'istanza di vendita nei termini di legge").

**N.B. Con sentenza n. 4215/2016 il Tribunale di Milano ha ordinato la confisca del bene immobile oggetto della presente procedura; la confisca è stata poi revocata dalla Corte di Appello di Milano con sentenza n. 6868/2017 che ha disposto il sequestro conservativo ex art. 316 C.P.P..**

**La sentenza n. 6868/2017 è passata in giudicato in data 1.4.2018; conseguentemente, il sequestro conservativo si è convertito in pignoramento immobiliare; tuttavia, il sequestro conservativo non risulta essere stato trascritto e il pignoramento immobiliare (sorto a seguito della conversione) è divenuto inefficace per difetto di impulso.**

**Pertanto, il sequestro preventivo – come sopra trascritto – non è opponibile alla presente procedura.**

**Sarà onere dell'aggiudicatario chiedere la sua cancellazione al Giudice Penale.**

servitù di metanodotto, trascritta il 30/12/1982 ai nn. 16779/13311, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/05/2006 ai nn. 15858/3427, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €255.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

ipoteca **legale**, iscritta il 21/04/2009 ai nn. 10878/2170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €151.321,88

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/04/2012 ai nn. 9686/6831, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento di beni immobili .

Da verificare se detto pignoramento può essere cancellato con il D.T. o se invece necessita di apposita ordinanza del G.E.

pignoramento, trascritta il 20/09/2022 ai nn. 27694/19746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento di beni immobili

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:	<b>€ 3.160,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 3.160,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>64/1000 riferiti all'unità abitativa</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 5 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Notaio Antonio Cimmino di Desio, trascritto il 05/05/2006 a Como ai nn. 15856/9767.

Il titolo è riferito solamente a appartamento in Lurago d'Erba sezione Colciago, al mapp. 107/16 del foglio 5.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Notaio Antonio Cimmino di Desio ai nn. 86142/10023 di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Como ai nn. 15857/9768.

Il titolo è riferito solamente a box in Lurago d'Erba sezione Colciago, al mapp. 917/9 del foglio 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1977 fino al 21/12/2000), con atto stipulato il 29/04/1977 a firma di Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense ai nn. 24342/3248 di repertorio, trascritto il 09/05/1977 a Como ai nn. 5350/4000.

Appartamento e box in Lurago d'Erba, Via Dante Alighieri, di cui alle schede 3/7/1973 N.59-70. Successivamente con atto 2/3/2006 N. 766 Notaio Paola Pozzi di Cantù, trascritto a Como il 7/3/2006 ai N. 8094/4969, il locale deposito/autorimessa al mapp. 917/9 del foglio 5 veniva correttamente identificato nella scheda 3/7/1973 N. 71 (e non N. 70).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2000 fino al 19/03/2006), con atto stipulato il 21/12/2000 a firma di Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense, ai nn. 156088 di repertorio, trascritto il 02/01/2001 a Como ai nn. 23/16.

Il titolo è riferito solamente a appartamento in Lurago d'Erba sezione Colciago, al mapp. 107/16 del foglio 5.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **899/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un edificio ad uso abitazione, rilasciata il 06/11/1970 con il n. 899/70 di protocollo, agibilità del 25/05/1973 con il n. 899 di protocollo.

Abitabilità con decorrenza dal 29.05.1973

Licenza Edilizia N. **1124/73**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di box autorimesse e tratto di recinzione al condominio Gemini, rilasciata il 11/05/1973 con il n. 1124 di protocollo.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **254**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori in sanatoria slittamento scala esterna - diversa distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti, rilasciata il 14/11/1995 con il n. 254 di protocollo.

S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità N. **64/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accertamento di conformità dell'immobile ad uso residenziale denominato Condominio Gemini, presentata il 24/12/2021 con il n. 12096 di protocollo.

S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità N. **65/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accertamento di conformità dell'immobile a boxes di pertinenza dell'edificio ad uso residenziale denominato Condominio Gemini, presentata il 24/12/2021 con il n. 12097 di protocollo.

S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità N. **66/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accertamento di conformità del piano seminterrato dell'immobile ad uso residenziale denominato Condominio Gemini, presentata il 24/12/2021 con il n. 12098 di protocollo.

C.I.L.A.S. N. **41/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori inerenti superbonus 110, presentata il 24/11/2022 con il n. 12688 di protocollo.

Attualmente è stata solo presentata la pratica senza dar seguito ai lavori.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.37 del 24/07/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti di saturazione con densificazione medio-alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: 50.1. Ambiti di saturazione a densificazione medio-alta. 50.1.1. Caratteri generali. Sono caratterizzati da edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, sviluppatasi con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie isolate in lotti a verde attrezzati a giardino, anche con caratteri plurifamiliare. 50.1.2. Destinazioni. Usi non consentiti. Agricolo, nelle articolazioni A1, A2, A3. Industria e artigianato, nelle articolazioni I1, I2, I3. Terziario, nelle articolazioni T1, T2 fino il 50% della SIp, T3. Commercio, nelle articolazioni C2, C3, C4. 50.1.3. Modalità d'intervento. Manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente, nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi su lotti liberi in cui è consentita l'edificazione e indicati con apposita perimetrazione e sigla PCC negli elaborati di piano, sono attuati con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i parametri e le disposizioni delle schede allegate alle presenti norme tecniche di attuazione. Gli interventi sugli altri lotti non dotati di specifica scheda e identificati con apposita perimetrazione e sigla LE, possono essere attuati con intervento edilizio diretto secondo i parametri di area e nel rispetto del disposto speciale di cui all'art. 60.1 delle presenti norme. In caso di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, questo può essere attuato anche in tempi diversi, attraverso l'identificazione di più unità minime di intervento riferite ad un progetto esteso all'intera unità edilizia (isolato, edificio, ecc), purché sia assicurata l'unitarietà degli interventi nel rispetto della morfologia del comparto di riferimento. Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza a aree e attività produttive esistenti deve essere inserita una fascia di mt 10,00 lungo il confine. 50.1.4. Parametri edificatori. H massima : m.9 (3 piani) per l'edificazione fino alla quota altimetrica +340 slm. m.7,50 (2 piani) per l'edificazione oltre la quota altimetrica +340 slm. If: SIp esistente o 1,30 mc/mq per nuova edificazione. Rc: 40% Sd: 40% Sf A: vedi art. 35.2 a. Ds: vedi art. 6 delle presenti norme. Dc: vedi art. 6 delle presenti norme. Df: vedi art. 6 delle presenti norme. 50.1.5. Prescrizioni generali. Incrementare la qualità ambientale anche nella valorizzazione dei processi di sostituzione edilizia, garantendo coerenza morfologica con il contesto.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono rilevate difformità interne per diversa distribuzione degli spazi nell'unità abitativa di cui al lotto 1A.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria e di sanzione; eventuali opere di ripristino.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: €3.000,00.

Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al lotto 1A.

Il compenso del professionista oltre oneri comunali si intendono puramente indicativi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'unità abitativa di cui al lotto 1A si sono rilevate difformità interne per diversa distribuzione degli spazi. Per l'unità autorimessa 1B si è riscontrata una errata indicazione dell'altezza interna dell'autorimessa H 2,20 e non H 2,25m, una errata indicazione della categoria catastale (corretta C/6 e non C/2), errata indicazione del piano in visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratiche catastali di aggiornamento catastale DOCFA redatta da tecnico abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: €1.000,00.

Il compenso del professionista oltre diritti catastali si intendono puramente indicativi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LURAGO D'ERBA VIA DANTE ALIGHIERI 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LURAGO D'ERBA sezione COLCIAGO Via Dante Alighieri 36, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo composto da: ampio soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e due balconi; oltre a cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "Gemini" a carattere prevalentemente residenziale, dotato di ampio vano scala con ascensore che facilita il collegamento dal piano terra al piano terzo.

Il fabbricato si sviluppa di quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato.

L'unità abitativa e le sue pertinenze si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione,

anche se si notano i primi accenni di decadimento dovuti allo stato di abbandono.

L'unità abitativa è stata ristrutturata internamente e negli infissi attorno al 2008; gli impianti in genere risultano funzionanti.

Il complesso condominiale in cui fa parte l'unità immobiliare e le sue pertinenze risulta in scarso stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria: la copertura del tetto è in Eternit, i parapetti e i sotto balconi presentano parti distaccate, gli impianti del condominio vanno adeguati alle normative vigenti; in particolare l'ascensore presenta una porta d'accesso con luce netta di 60 cm precludendo l'accessibilità ai disabili.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti i beni comuni non censibili ai mapp. 107/701 (vano scala), 107/702 (disimpegno), 107/703 (locale contatori), 107/704 (disimpegno), 107/705 (centrale termica), 107/706 (locale macchine), 107/707 (vano ascensore), 107/709 (strada di accesso) e 107/710 (giardino).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo per l'abitazione e piano S1 per la cantina, ha un'altezza interna di 2,80 m per l'abitazione e 2,20 m per la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 107 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 26, piano: S1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario dell'unità abitativa posta al piano terzo, prospetto su strada d'accesso di cui al sub.709, vano scala comune di cui al sub.701, altra unità di cui al sub.715, prospetto su giardino comune di cui al sub.710. Per la cantina posta al piano interrato, vano ascensore comune di cui al sub.707, altra unità di cui al sub.19, terrapieno, altra unità di cui al sub.732, corridoio comune di cui al sub.702.
- l'unità e le sue pertinenze fanno parte dell'edificio condominiale, sito in Via Dante N. 36, denominato Condominio Gemini, edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 107 ENTE URBANO di mq. 2100.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Erba, Cantù, Giussano, Como e Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:		
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre realizzati in alluminio con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lastre di fibrocemento - Eternit con coibentazione non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in c.a. e in laterizio con coibentazione assente, il rivestimento è realizzato in intonaco e rivestimento al plastico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta del tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres, per i balconi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna condominiale con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : ascensore condominiale conformità: non rilevabile. non adeguato al superamento delle barriere architettoniche	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>citofonico</i> : citofono condominiale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>condizionamento</i> : con pompa di calore ad aria con alimentazione a 220 V con diffusori in split conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. l'unità è priva di ripartitori di calorie	al di sotto della media	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a gas metano di rete conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	al di sotto della media	
<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a. e laterizio	nella media	
<i>travi</i> : costruite in c.a.	nella media	

#### 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
abitazione	118,60	x	100 %	=	118,60
balconi	15,50	x	30 %	=	4,65
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>141,10</b>				<b>125,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare e le sue pertinenze; nonché lo stato di manutenzione del condominio, che necessita di assoluta manutenzione; nella valutazione è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 800,00 = **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**

BENI IN LURAGO D'ERBA VIA DANTE ALIGHIERI 36

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LURAGO D'ERBA sezione COLCIAGO Via Dante Alighieri 36, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano terra composto da vano unico

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio complesso condominiale denominato condominio "Gemini" a carattere prevalentemente residenziale, in corpo staccato rispetto al fabbricato principale.

L'unità abitativa si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione in considerazione dell'epoca di edificazione, si notano i primi accenni di decadimento dovuti allo stato di abbandono.

Alla suddetta unità immobiliare compete, come pure all'edificio al mapp. 107, la comproprietà del bene comune non censibile, adibito a cabina elettrica, censito al catasto fabbricati con la particella 917/702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,25 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 917 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/2, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 28 , piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da Nord in senso orario mappale 107, mappale 107, altra unità di cui al sub.708, mappale 1037

l'unità fa parte del compendio condominiale, sito in Via Dante N. 36, denominato Condominio Gemini, ma edificato su area distinta al C.T. con il mapp. 917, ENTE URBANO di mq. 140. AVVERTENZA: in catasto il predetto locale (contrariamente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, che si allega) risulterebbe erroneamente ubicato ai piani S1-T-1-2 (anziché solo PT). Inoltre si segnala che correttamente sulla planimetria catastale è riportata la dicitura box, mentre è stata attribuita una rendita derivante da una categoria C/2.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Erba, Cantù, Giussano, Como e Lecco). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

centro commerciale

nella media 

centro sportivo

nella media 

farmacie

nella media 

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km	nella media	
ferrovia distante 1,5 Km	nella media	
superstrada distante 4,5 Km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*copertura*: piana costruita in c.a. con sovrastante membrana bituminosa al di sotto della media

*strutture verticali*: costruite in c.a. prefabbricato nella media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: porta basculante realizzati in ferro mediocre

*pavimentazione interna*: realizzata in gres nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile mediocre

#### 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
autorimessa	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 475,00 = **6.650,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.650,00**

## 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 Lurago d'Erba, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliare della provincia di Como, ed inoltre: O.M.I.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	100.000,00	100.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	6.650,00	6.650,00
				<b>106.650,00 €</b>	<b>106.650,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 102.650,00

**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: € 15.397,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 3.160,00

Riduzione per arrotondamento: € 30,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 84.062,50

data 03/07/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Gianni Albonico