

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Olympia SPV s.r.l.**

N. Gen. Rep. **000048/24**

**Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro**  
**Custode Giudiziario Dott.ssa Brambilla Claudia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1999*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Como*  
*C.F. FRGGLG65R25C933H - P.Iva 02646090130*

*con studio in Cantu' (Como) VIA F. FILZI N.7*  
*telefono: 031710221*

*fax: 031710221*  
*email: caimi.frigerio@tin.it*



**Beni in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
di appartamento sito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

Abitazione al piano Terra di un immobile di tre piani fuori terra (Pt. – P.1° - P.2°).

L'unità immobiliare ha accatastamento come abitazione di tipo popolare, composta da :  
tre vani principali , la consistenza complessiva sviluppa una superficie lorda di circa mq  
86,00e ha una altezza interna di circa cm. 290 ( mt. 2,90)

L'abitazione allo stato di fatto ha una distribuzione dei vani interni differente dalla  
rappresentazione grafica della scheda planimetrica di Prot. 207/5 del 03/10/1984  
identificante solo tre vani principali. Allo stato di fatto l'abitazione è composta da :  
un ampio soggiorno, un vano cucina, una stanza da letto, un locale accessorio/guardaroba,  
con un servizio igienico e i corridoi a disimpegnare i vani .

*(vedi allegata tavola illustrativa dello stato di fatto)*

Si precisa altresì che ha una consistenza superiore alla denuncia catastale, risultando lo  
stato di fatto aver acquisito, alla fusione, il vano (di proprietà) del mappale NCEU n.  
2746/719 e in modo improprio una porzione del corridoio, ente comune, che risultava in  
coerenza all'abitazione, al muro perimetrale di Nord-Ovest .

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, posto  
al piano T, - rendita: euro 125,50.

Coerenze: U.I. al mappale n. 2746/3

Appartamento - partendo da nord- nord est in senso orario :

- "a cielo libero" su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- "a cielo libero" su area esterna della strada comunale, via Galliano da cui ha  
l'accesso;
- corridoio comune (BCNC) per i due lati di coerenza restanti, precisando il primo  
con il disimpegno d'ingresso dell'immobile condominiale e con il corridoio  
secondario (nota: corridoio secondario – ente comune che allo stato di fatto  
risulterebbe acquisito, senza riscontrata documentazione di diritto, per il primo  
tratto da altra u.i. di terzi e per secondo tratto d'abitazione al mappale  
n. 2746/3"pignorata" con l'esecuzione presente)

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
di locale deposito sito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

Il deposito al piano terra ha accesso dall'area esterna della corte al mappale n. 2746,  
risulta essere pertinenza indiretta dell'abitazione. L'unità immobiliare accessoria è  
composta da un solo vano di consistenza di Mq. 5,00 e di superficie catastale (lorda) di  
Mq. 6,00 .

Il vano risulta avere un'altezza interna di cm. 255 ( mt. 2,55) e trova inserimento in un  
corpo di fabbricato differente dell'edificio residenziale .

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 706, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5,  
posto al piano T, - rendita: euro 11,10.



Coerenze: U.I. al mappale n. 2746/706

Deposito - partendo da nord- nord est in senso orario :

- unità immobiliari di terzi per i primi due lati;
- “a cielo libero” su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- unità immobiliari di terzi per ultimo lato .

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
di locale deposito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

Dalla scheda catastale la porzione immobiliare risulta essere : un ”deposito”, così censito alla denuncia all'UTE, composto da solo locale, denunciato al catasto NCEU di consistenza Mq. 6,00 e superficie (lorda) di Mq. 8,00; il locale (allo stato di fatto) ha altezza di circa cm. 290 (mt. 2,90).

- (Nota: detta porzione immobiliare risulta essere allo stato di fatto accorpata, fusa, nella consistenza dell'abitazione al mapp.le n. 2746/3 , di cui al punto sopra “A”, ricompresa nella presente )

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 719, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 6, posto al piano T, - rendita: euro 13,32.

Coerenze: U.I. al mappale n. 2746/719

Deposito - partendo da nord- nord est in senso orario :

- “a cielo libero” su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- con l’abitazione al mappale n. 2746/3 (“pignorata” nella presente esecuzione ) ;
- con il corridoio comune (BCNC) dell’immobile condominiale  
(nota: detto corridoio – ente comune dei condomini allo stato di fatto risulterebbe acquisito in parte, senza riscontrata documentazione di diritto, dall’abitazione del mappale n. 2746/3 “pignorata” con l’esecuzione presente ) ;
- con altra u.i. di terzi per ultimo lato .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta inserita in un fabbricato di antica formazione che si mostra agli effetti della vetusta in uno stato di conservazione mediocre . L'edificio si erge per tre piani fuori terra ed è privo di piano interrato. Ha la copertura tipica a quattro falde con manto in tegole in cotto.

Il locale deposito accessorio trova ubicazione in un corpo esterno differente dal fabbricato residenziale che si erge su due livelli. Il piccolo deposito al piano terra ha un accesso pedonale diretto dall'area esterna di sedime dell'edificio condominiale. Il fabbricato risulta al piano superiore, sul fronte in cui il deposito ha accesso, privo della parete perimetrale di tamponamento, ovvero una tipologia a “portico” .

Caratteristiche zona:

- semicentrale residenziale (normale)
- a traffico locale
- con parcheggi sufficienti.



- Servizi della zona Tutti i servizi più comuni che possono essere offerti da un paese di piccole dimensioni, identificati principalmente nel centro del paese, facilmente raggiungibili a piedi o con mezzi dall'immobile esecutato.  
Da segnalare in modo particolare l'importante Centro Commerciale di Villaguardia a circa km. 3, ed il Centro Commerciale Bennet di Monticello a circa km 8
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: - residenziali - artigianali  
- i principali centri limitrofi sono Olgiate Comasco circa km. 3; Como a circa km. 11.
- Collegamenti pubblici (km): - autobus (fermate varie a poca distanza raggiungibili a piedi)  
- ferrovia (stazione di Fino Mornasco - TreNord a circa km 8)  
- autostrada (A9 - Milano Laghi - ingresso di Fino Mornasco a circa km 8).

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal -----, cod. fisc. -----, in forza di Contratto di Locazione, registrato il 15/12/2022 con protocollo 22121514322538657 – 000001, di durata dal 01/12/2022 al 30/11/2026

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- => Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Cessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca s.p.a. contro -----,  
a firma di Notaio Brighina di Varese in data 13/10/2006 ai nn. 33816-14235  
iscritto a Como in data 23/10/2006 ai nn. 8035-32142  
importo ipoteca: euro 170.000,00  
importo capitale: euro 85.000,00

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- => Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Olympia SPV s.r.l. contro -----  
a firma di Tribunale di Como in data 27/02/2024 ai nn. 785  
trascritto a Como in data 29/02/2024 ai nn. 5520-4269

##### 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

- => La ricerca svolta dal tecnico comunale per i beni in oggetto all'esecuzione immobiliare è risultata improduttiva, di conseguenza il CTU NON ha avuto modo di prendere una visione delle pratiche edilizie che hanno autorizzato la costruzione dell'immobile in cui risultano inserirsi le porzioni immobiliari in esecuzione . Sulla base di questo esito negativo, le modalità oggi giorno consuetudinarie indicateci dal Responsabile Tecnico Ufficio Edilizia del comune di Lurate Caccivio, risulterebbero da ricondurre alla Norma Tecnica / disposizione di legge, con riferimento art. 9/ bis del DPR. 380/01 – Testo unico Edilizia, che l'indica quanto segue :
- “per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio; lo stato legittimo e’ quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza”.
- => Ciò premesso , il CTU restituirà l'analisi di conformità con riferimento alla denuncia catastale seguente:  
Scheda redatta dal ----- (Architetto dell'Ordine di Como), presentata in data 03 Ottobre 1984 – al Prot. n. 207/05, che alla presentazione il responsabile all'UTE attribuì l'identificativa particella n. 2319/39
- => In riferimento alla Denuncia Catastale Prot. n. 207/05, l'identificata alla particella di impianto al n. 2319/39 , all'accertamento eseguito dello stato di fatto , con il sopralluogo effettuato in data 05.06.2024, seguono i seguenti n. 3 riscontri di Variazione / Difformità:
- => Un primo accertamento:  
- la fusione delle due unità immobiliari (delle tre complessive in oggetto al pignoramento) e precisamente:  
della porzione immobiliare dell'abitazione (A/2) al mappale n. 2746/3 si è accorpato il vano di deposito (C/2) al mappale n. 2746/719  
Con questa operazione si ha una trasformazione di utilizzo, la porzione immobiliare del mapp.le n. 2746/719 di consistenza (Superficie Non Residenziale) circa Mq. 6,00 diverrà una Superficie Utile, si deve riconoscere il pagamento, alla trasformazione, nella misura del “CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE”, ragguagliato al 40% per la superficie oggetto della trasformazione. Con l'accertamento di esecuzione senza autorizzazione si ha da riconoscere addizionale oblazione in sanatoria per un importo corrispondente; ovvero onere complessivo nella misura doppia alla liquidazione del contributo di cui sopra.
- => Un secondo accertamento:  
a seguito dell'intervento effettuato finalizzato al riuso degli spazi interni mediante una redistribuzione spaziale e conseguente rinnovo degli elementi costruttivi interni della residenza; operata senza modifiche della sagoma esterna dell'immobile; detto intervento risulta essere di stretta riconduzione alla fusione al punto precedente, ovvero all'addizionale superficie abitativa .  
Si segnala altresì che nella definizione degli spazi interni si ha una non legittima acquisizione di una porzione dell'area, in stretta coerenza, dell'ente comune, corridoio che risultava funzionale a consentire l'accesso al vano Sgombero, richiamata alla particella n. 2746/719 ora fuso con l'abitazione.



All'inclusione della porzione del corridoio condominiale nell'abitazione, la regolarizzazione risulterà conseguibile con una oblazione addizionale alla sanatoria per l'effettuato intervento di riuso degli spazi interni, come per il primo accertamento di difformità, ovvero mediante un pagamento (onere + sanzione) complessivo nella misura doppia alla liquidazione del contributo, CHE potrà effettuarsi solo previa acquisizione del diritto di proprietà piena in quanto ad oggi il diritto risulta per la quota millesimale ricondotta all'abitazione del condominio.

- => Un terzo accertamento:  
a seguito dell'intervento effettuato di variazione dei prospetti, in quanto si è accertata la chiusura di una apertura di affaccio prospiciente a Nord – Est .  
Al riscontro dell'indicazione al comma C in riferimento delle modalità di intervento di un risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che “non alteri la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti”;  
ciò detto rende aleatoria la possibilità di Sanare la chiusura dell'apertura preesistete seppur la condizione di aver conservato l'impronta potrebbe ottenere una “deroga” dalla commissione del Paesaggio . La situazione induce a considerare l'onere di costo per il ripristino.
- => La procedura urbanistica di presentazione della pratica edilizia potrà essere duplice, in base al D.M. 380/2001:  
con un Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune;  
oppure in alternativa con uno S.C.I.A. , nel qual caso tutto viene autocertificato dal professionista asseveratore.  
Il tutto dovrà essere verificato e definito in sede di presentazione della relativa pratica, in quanto a oggi l'ufficio Tecnico non rilascia al C.T.U. alcun parere/verifica formale preventiva sulla procedura descritta (anche se verbalmente condivisa e stabilita con il C.T.U. stesso).
- => La sanzione prevista per la sanatoria urbanistica è quantificabile:  
- per la trasformazione in Superficie Utile in un importo quantificabile al “CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE”;  
- per l'intervento effettuato, finalizzato al riuso degli spazi interni, in un importo forfettario di circa euro 1.000,00 ;  
- per l'intervento effettuato di variazione dei prospetti, in merito al quale sussiste la condizione aleatoria sulla possibilità di Sanare la chiusura e alternativo ripristino delle stato precedente, che non consente un'oggettiva determinazione di importo
- => Ciò detto, le condizioni sopra indicate inducono il CTU ad attribuire una svalutazione del valore complessivo dell'immobile, con riferimento “Adeguamenti e correzioni della stima”, ove per una pro/quota da un minimo del 5% a un massimo del 10% risulterebbero attribuite per gli Oneri di Regolarizzazione e alle accessorie Spese per la prestazione Tecnico-Professionale necessaria alla presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria

#### 4.3.2. *Conformità catastale*

##### In riferimento al Catasto Fabbricati

- => Abitazione al NCEU identificata nel Comune di Lurate Caccivio al fg.6 alla particella n. 2746/3  
Si ha la denuncia catastale di impianto del 03.10.1984; non risultano ulteriori variazioni .



Nota : Si precisa che in banca dati è stata erroneamente “rasterizzata” la scheda nr.207/3 del 03.10.84 al mapp.2746/3, mentre la corretta scheda è la nr. 207/5 del 03.10.84.

Segue indicare con l'aggiudicazione all'asta dell'immobile di disporre della presentazione del foglio di osservazioni per la correzione.

Altresì si segnala che:

con riferimento alla rappresentazione grafica dell'appartamento al piano Terra rappresentato dalla scheda al n. 207/5, risulta non corrispondente allo stato di fatto dei luoghi, e precisamente in primo luogo per una intervenuta diversa distribuzione degli spazi interni e in secondo luogo ad una conseguente “fusione” dell'unità immobiliare alla particella n. 2746/719 .

Catastalmente si richiederebbe, così strutturata l'abitazione, una Denuncia di Variazione che identifichi la consistenza immobiliare risultante dalla annessione / fusione immobiliare .

=> Magazzino/ deposito al NCEU identificata nel Comune di Lurate Caccivio al fg.6 alla particella n. 2746/719

Si ha come ultima denuncia la Variazione del 26/08/2004 - alla Pratica CO0176832 - che ha identificato dal frazionamento dell'unità di partenza al mapp.le 2319/38 il vano di Sup. catastale di 8 Mq.

Nota: Si segnala, con riferimento a quanto sopra indicato per l'abitazione al mapp.le 2746/3, che ad oggi lo stato di fatto accertato indica una inclusione dello spazio del locale magazzino / deposito nell'abitazione, ciò ricondurrà (salvo un ripristino) a operare un aggiornamento catastale per la variazione dovuta alla “fusione” . Segue che l'accorpamento delle due unità immobiliari in un'unica unità darà origine ad una terza porzione immobiliare residenziale di maggior consistenza all'attuale residenza .

=> Magazzino/ deposito al NCEU identificata nel Comune di Lurate Caccivio al fg.6 alla particella n. 2746/706

Per la presente unità immobiliare non si hanno da segnalare variazioni intervenute alla denuncia del 29/08/2003 con Prot. 000270851

#### In riferimento al Catasto Terreni

Dalla visura al Catasto Terreni la particella n. 2476 risulta scaricata a Ente Urbano, in seguito al TIPO MAPPALE del 19/12/1998 Pratica n. CO0372755 in atti dal 17/12/2003 (n.130199.1/1998).

L'estratto mappa della particella non rappresenta in modo corretto l'inserimento del sedime dell'edificio residenziale (condominiale) in cui trovano inserimento i beni pignorati, così come l'area di cortile e l'edificio accessorio in cui ha inserimento l'u.i. all'identificativo mapp.le 2746/706

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore pro-tempore -----, si apprende:

- => La quota millesimale di proprietà in riferimento al “Condominio” risulta essere di 72,02 / 1.000,00
- => Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  
dai bilanci consuntivi si ha indicazione di onere di spesa (medio) di circa **€350,00**
- => Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:  
(nota ; informazione restituita dall'Amministratore sarebbe in corso la previsione / pianificazione di operare “con modalità di intervento radicale” la manutenzione della copertura che versa in avanzato degrado. **€0,00**



=> Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si ha dalla liquidazione in data **30/03/2024** l'importo di **€ 3.769,04**, e una indicazione preventivata con la data **29/03/2025** d'importo di **€ 4.095,92** **circa €4.000,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1  
proprietario dal 13/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Brighina di Varese in data 13/10/2006 ai nn. 33815-14234  
trascritto a Como in data 23/10/2006 ai nn. 23986-38140  
Nota: In riferimento alle unità immobiliari mappale 2319 sub 39 e mappale 2316 sub 708

=> ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1  
proprietario dal 13/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Brighina di Varese in data 13/10/2006 ai nn. 33815-14234  
trascritto a Como in data 23/10/2006 ai nn. 23987-38141  
Nota. in riferimento all'unità immobiliare mappale 2316 sub 712

### 6.2 Precedenti proprietari:

=> Trascrizione n. 37200/20673 in data 28.11.2003  
Atto in data 21.11.2003 rep.30752 Notaio Fulvio Francoli di Como portante accettazione tacita di eredità a favore ----- e a carico di -----, precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione e quindi la formalità verrà ritrascritta solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione.

Nota: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di ----- a favore di ----- non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati

=> Trascrizione n. 8052/5917 in data 13.06.1986  
Successione di ----- denunciata in data 30.7.84 nr.1010 vol.1984 U.R. di Como devoluta per testamento come sopra indicato a favore ----- per quota 1/8 di nuda proprietà, ----- per quota 2/8 di nuda proprietà, ----- per quota 1/8 di nuda proprietà, ----- e ----- per quota 2/8 ciascuno di nuda proprietà e di ----- per l'usufrutto generale vitalizio.

Vengono prelegati, per quota omessa (deve essere intera di piena proprietà), anche immobili siti in LURATE CACCIVIO in Via Galliano nr.2 e precisamente:

Unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati fg.6 con:  
mapp.2319 dal sub.1 al sub.34 et mapp.2316/2

Trascrizione n. 17495/13750 in data 07.12.1984

Atto in data 12.11.1984 rep.37357/3863 Notaio Alberto Nessi di Como con il quale i sigg. -----, -----, -----, ----- e ----- addivengono a divisione .





a) Vengono assegnati a -----, per quota intera di nuda proprietà, immobili siti in LURATE CACCIVIO in Via Galliano nr.2 e precisamente:  
- Appartamento al piano terra composto da tre locali denunciato presso UTE con la scheda nr. 207/5 del 3.10.84  
- Porzione di fabbricato composta da locale magazzino e ripostiglio al piano terra e legnaia al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.207/16 del 3.10.84

Nota: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.33.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

b) Vengono assegnati a -----, per quota intera di nuda proprietà, immobili siti in LURATE CACCIVIO in Via Galliano nr.2 e precisamente:  
- Appartamento al piano terra composto da tre locali e servizi denunciato presso UTE con la scheda nr.207/4 del 3.10.84

Nota: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.33.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Nota: Si precisa che ----- è deceduta in data 8.10.98

=> Trascrizione n. 8775/6804 in data 13.06.1984  
Testamento olografo in data 20.4.73 pubblicato in data 17.5.84 rep.36161/3595 Notaio Alberto Nessi di Como a favore di -----, -----, -----, -----, ----- e a carico di -----

=> Trascrizione n. 4729/3979 in data 03.05.1971  
Atto in data 9.4.71 rep.65380 depositato con atto in data 9.4.71 rep.65381/17831 Notaio Franco Seveso di Como con il quale la società "-----" vende a ----- immobili siti in LURATE CACCIVIO in Via Galliano nr.2 e precisamente:  
- Unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati fg.6 con: mapp.2319 dal sub.1 al sub.34  
è compresa anche porzione di portichetto con il mapp.2316, considerato negli atti al Catasto Fabbricati, quale accessorio di uso comune alle unità immobiliari distinte al mapp.2319, denunciata presso UTE con la scheda nr.61 del 23.11.64

Nota: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.800.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

## 7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

### 7/a Pratiche Edilizie

Dagli archivi comunali non si è presa visione delle pratiche edilizie risultando la ricerca svolta dal tecnico comunale improduttiva.

Con riconduzione alla Norma Tecnica / disposizione di legge, con riferimento art. 9/ bis del DPR. 380/01 – Testo unico Edilizia, che l'indica quanto segue :

*“per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo e’ quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza”*



## 7/b Destinazione Urbanistica

Nel P.G.T. vigente (Tav. 1 del P.d.R.) l'immobile è identificato nella zona "N.A.F. - Centri e Nuclei di antica formazione"; e nello specifico (Tav. 2 del P.d.R.) con modalità di intervento "Grado G.L.2"; di cui all'art. 19 delle N.T.A.

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

La modalità di intervento "Grado G.L.2" è risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Vincoli e Salvaguardie (Tav. 3 del P.d.R.)  
Classi e fattibilità geologica  
Rientra nella "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni"

Sensibilità Paesaggistica (Tav. 4/a del P.d.R.)  
Sensibilità paesistica dei siti  
Rientra nella "Classe 4 – Sensibilità elevata"

Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
di appartamento sito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

=> Abitazione al piano Terra di un immobile di tre piani fuori terra (Pt. – P.1° - P.2°).  
L'unità immobiliare ha accatastamento come abitazione di tipo popolare, composta da : tre vani principali , la consistenza complessiva sviluppa una superficie lorda di circa mq 86 e ha una altezza interna di circa cm. 290 ( mt. 2,90)

=> L'abitazione allo stato di fatto ha una distribuzione dei vani interni differente dalla rappresentazione grafica della scheda planimetrica di Prot. 207/5 del 03/10/1984 identificante solo tre vani principali. Allo stato di fatto l'abitazione è composta da : un ampio soggiorno, un vano cucina, una stanza da letto, un locale accessorio/guardaroba, con un servizio igienico e i corridoi a disimpegnare i vani (*vedi allegata tavola illustrativa dello stato di fatto*).

Si precisa altresì che ha una consistenza superiore alla denuncia catastale, risultando lo stato di fatto aver acquisito, alla fusione, il vano (di proprietà) del mappale NCEU n. 2746/719 e in modo improprio una porzione del corridoio, ente comune, che risultava in coerenza all'abitazione, al muro perimetrale di Nord-Ovest .

=> Alle premesse fatte, dall'analisi urbanistica con l'accertamento di conformità dello stato dei luoghi ad oggi alle autorizzazioni dell'immobile e alla denuncia catastali agli atti, fa sì che si possa ipotizzare che degli interventi di manutenzione straordinaria, internamente all'abitazione, siano da ricondurre successivamente all'acquisto ultimo dell'immobile effettuato dal pignorato in questo ultimo ventennio.

Ciò fa sì che internamente si presenti in buono stato di conservazione con finiture gradevoli e non vetuste "nell'aspetto architettonico", delle quali si rimanda alla descrizione di dettaglio con il capitolo delle caratteristiche dell'edificio.



=> L'appartamento nell'aver accorpato una porzione del disimpegno comune, BCNC dell'immobile condominiale, senza che esso risulti essere stato acquistato con un contratto di compravendita tra gli aventi titolo, i condomini e il proprietario dell'abitazione, soggetto pignoramento, fa sì che dalla vendita all'asta il compratore acquisisca **una consistenza immobiliare inferiore di quanto risulta dallo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo.**

=> Il titolo di proprietà nel risultare per una superficie inferiore allo stato di fatto, la aleatoria possibilità che si acquisisca con una futura compravendita la porzione del disimpegno comune, BCNC dell'immobile condominiale, implica inevitabilmente di dover eseguire un ripristino della superficie di proprietà eliminando la richiamata porzione immobiliare di terzi, con conseguenti oneri per gli interventi edili necessari. L'esecuzione del ripristino comporterà un conseguente inferiore godimento dall'appartamento all'inferiore superficie e una diversa distribuzione degli spazi interni che avrà origine rispetto allo stato di fatto.

=> Nel risultare la denuncia catastale dell'abitazione NON Aggiornata, non disponendo di una tavola grafica (formale) sulla condizione dello stato di fatto, per l'acquisto del bene diviene essenziale una presa visione diretta dell'abitazione in vendita all'Asta Giudiziaria, risultando dalla documentazione fotografica avere una sintetica illustrazione delle condizioni di conservazione e delle finiture, di cui si rende un dettaglio delle peculiarità intrinseche, nel capitolo delle "Caratteristiche descrittive".

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, posto al piano T, - rendita: euro 125,50.

Coerenze: U.I. al mappale n. 2746/3

Appartamento - partendo da nord- nord est in senso orario :

- "a cielo libero" su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- "a cielo libero" su area esterna della strada comunale, via Galliano da cui ha l'accesso;

corridoio comune (BCNC) per i due lati di coerenza restanti, precisando il primo con il disimpegno d'ingresso dell'immobile condominiale e con il corridoio secondario (nota: corridoio secondario - ente comune che allo stato di fatto risulterebbe acquisito, senza riscontrata documentazione di diritto, per il primo tratto da altra u.i. di terzi e per secondo tratto d'abitazione al mappale n. 2746/3 "pignorata" con l'esecuzione presente).

Destinazione	Parametro	Circa mq.
<b>Piano terra – rialzato (allo stato di fatto)</b>		
Ingresso	Superficie utile	7,65
Vano affacci SE/NE	Superficie utile	5,50
Stanza affaccio NE	Superficie utile	13,50
Corridoio cieco/interno	Superficie utile	5,50
Disimpegno ai vani Cucina / Bagno / Soggiorno	Superficie utile	2,15
Cucina affaccio SE	Superficie utile	13,00
Bagno affaccio SE	Superficie utile	6,30
Soggiorno – Pranzo affacci SE	Superficie utile	22,00
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>Circa mq. 75,60</b>
	<b>Totale superficie lorda</b>	<b>Circa mq. 100,00</b>
<b>Piano terra – rialzato (allo stato di diritto)</b>		
Con esclusione della porzione dell'ente comune accorpato senza acquisizione della proprietà		
- a dedurre il "Corridoio cieco/interno"	Superficie utile	5,50
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>Circa mq. 70,10</b>
	<b>Totale superficie lorda</b>	<b>Circa mq. 93,00</b>

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro  
Curatore/Custode: Dott.ssa Brambilla Claudia  
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche dell'edificio

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: murature portanti miste pietra-mattoni, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Solai:</i>	tipologia: solette in latero-cemento, condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: orditura principale e secondaria in legno condizioni: avanzato stato di degrado / vetustà – Il tetto dell'edificio risulta struttura comune / condominiale . <b>(nota : si segnala che, informazione restituita dall'Amministratore, la copertura che versa in avanzato degrado, tanto che sarebbe in corso la previsione / pianificazione di operare "con modalità di intervento radicale" l'intervento di Manutenzione Straordinaria della copertura</b>
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni scadenti <b>nota</b> : si segnala che versa in avanzato degrado, si ha la previsione di operare l'intervento di Manutenzione Straordinaria –vedi punto sopra
<i>Lattoneria</i>	canali e pluviali in lamiera oppure pvc, condizioni: vetuste <b>nota</b> : vedi punto sopra con riferimento alla copertura .
<i>Finiture esterne:</i>	materiale: murature miste pietra-mattoni, coibentazione: nessuna; rivestimento: intonaco rustico a vista, condizioni: scarse Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione.

#### Caratteristiche dell'area esterna - cortile

<i>Pavimentazione:</i>	materiale: sabbia e sassi, condizioni: scarse Note: cortile interno tra l'immobile ed il corpo accessorio sul retro
------------------------	--

#### Finiture dell'appartamento

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: P.V.C., spessore mm 67, con vetro doppio di recente generazione non trasparente ma a finitura sabbata, condizioni: sufficienti; protezione: nessuna; davanzali in cemento, condizioni: scarse. Nota: essendo al piano terra, le finestre hanno una grata di protezione in metallo a disegno semplice tinteggiate con vernice ferromicacea
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, finitura legno ciliegio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 33x33, posate in diagonale "fugata", zoccolino-battiscopa: in ceramica, condizioni: buone Note: tutto l'appartamento ad eccezione del locale soggiorno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet in laminato flottante, con posa a secco, finitura: legno ciliegio, condizioni: buone Note: nel locale soggiorno
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 40x25 con fascia decorativa, altezza rivestimento: circa cm 210, condizioni: buone. Nota: nel bagno
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle in ceramica cm 40x25, altezza rivestimento: circa cm 200, condizioni: buone. Nota: nella cucina
<i>Pareti interne</i>	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile, tinteggiato, condizioni: buone Nota: parziale presenza in alcuni punti di umidità di risalita



<i>Plafoni:</i>	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	Nota: presenza di controsoffittatura in cartongesso su tutti i plafoni tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e legno (classico portoncino blindato), condizioni: sufficienti. Nota: marca Iseo
<b>Impianti</b>	
<i>Citofono</i>	Non presente
<i>Gas:</i>	Solo campanello alla porta di ingresso tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: ad alimentare i fuochi cucina e la caldaia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Note: terminali e placche modello Living colore Binco quadro elettrico piuttosto semplice con due magnetotermici, e un salvavita generale
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in acciaio tipo "piatto"; scaldasalvietta in acciaio tipo "Irsap" (nel bagno); condizioni: buone, conformità: da verificare Nota: presenza di termostato Fantini-Cosmi Modello "C1"; Caldaia marca Sime modello Format posizionata in cucina
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
<i>Sanitari:</i>	dotazione del bagno w.c., bidet, lavandino da incasso con mobile (di proprietà), vasca murata, condizioni: buone Nota: presente allaccio lavatrice

### Descrizione **locale deposito** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito  
sito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

Il deposito al piano terra ha accesso dall'area esterna della corte al mappale n. 2746, risulta essere pertinenza indiretta dell'abitazione. L'unità immobiliare accessoria è composta da un solo vano di consistenza di Mq. 5,00 e di superficie catastale (lorda) di Mq. 6,00 .

Il vano risulta avere un'altezza interna di cm. 255 ( mt. 2,55) e trova inserimento in un corpo di fabbricato differente dell'edificio residenziale .

Si ha un accesso al deposito solo da una apertura "pedonale" di ampiezza circa cm. 85.

Il locale ha una pianta rettangolare, di dimensione profondità circa 3,40 mt. e larghezza di circa mt. 2,05 , di circa superficie utile interna di Mq. 7, 00

Risulta il deposito :

- per la porzione antistante all'ingresso, per una profondità di circa mt. 2,40 – mt. 2,50 avere un'altezza interna disponibile di mt. 2,55;
- mentre la porzione finale, di circa mt. 0,90 della profondità complessiva di mt. 3,40, avere una minor altezza di mt. 2,00 a un minimo di altezza di mt. 1,60 per l'inserimento della struttura della rampa di scala di terzi che consente il collegamento del piano Terra con il Piano Primo dell'edificio che ha due piani fuori terra .



Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 706, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, posto al piano T, - rendita: euro 11,10.

Coerenze: U.I. al mappale n. 2746/706

Deposito - partendo da nord- nord est in senso orario :

- unità immobiliari di terzi per i primi due lati;
- “a cielo libero” su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- unità immobiliari di terzi per ultimo lato .

Destinazione	Parametro	Circa mq.
<b>Piano terra</b>		
Locale di deposito	Superficie utile	7,00
<b>Totale superficie utile</b>		<b>Circa mq. 7,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse

*Pareti interne*

materiale: finitura interna del locale ad intonaco rustico, condizioni: scarse

*Plafoni:*

materiale struttura: travetti e pignatte in laterocemento; finitura: nessuno lasciato a vista, condizioni: sufficienti

*Porta di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse

*Impiantistica:*

nessuna impiantistica presente

#### Descrizione **locale deposito** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito  
sito in Lurate Caccivio (Como) Via Galliano n. 2.

Porzione immobiliare risulta essere allo stato di fatto accorpata, fusa, nella consistenza dell'abitazione al mapp.le n. 2746/3 , di cui al punto sopra “A”

Dalla scheda catastale la porzione immobiliare risulta essere : un ”deposito”, così censito alla denuncia all'UTE, composto da solo locale, denunciato al catasto NCEU di consistenza Mq. 6,00 e superficie (lorda) di Mq. 8,00; il locale (allo stato di fatto) ha altezza di circa cm. 290 (mt. 2,90).

- (Nota: detta porzione immobiliare risulta essere allo stato di fatto accorpata, fusa, nella consistenza dell'abitazione al mapp.le n. 2746/3 , di cui al punto sopra “A”, ricompresa nella presente )

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 6 mappale 2746 subalterno 719, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 6, posto al piano T, - rendita: euro 13,32.

Coerenze: : U.I. al mappale n. 2746/719

Deposito - partendo da nord- nord est in senso orario :

- “a cielo libero” su area esterna di corte e di sedime del fabbricato ;
- con l'abitazione al mappale n. 2746/3 (“pignorata” nella presente esecuzione ) ;
- con il corridoio comune (BCNC) dell'immobile condominiale  
(nota: detto corridoio – ente comune dei condomini allo stato di fatto risulterebbe acquisito in parte, senza riscontrata documentazione di diritto, dall'abitazione del mappale n. 2746/3 “pignorata” con l'esecuzione presente ) ;
- con altra u.i. di terzi per ultimo lato .



**Caratteristiche descrittive:**

Vedi quanto descritto al precedente Punto A – Appartamento

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

- => Lo scrivente darà un giudizio di valore dell'abitazione partendo dalla stima dell'immobile allo stato di fatto, operando delle rettifiche di valore in modo preliminare in riconduzione:
- a) agli oneri e ai costi necessari alla regolarizzazione delle difformità accertate che si rendono necessarie limitatamente al sedime immobiliare di proprietà, ovvero escludendo disimpegno comune, BCNC dell'immobile di proprietà di terzi.  
Successivamente si darà una quantificazione / stima per gli onere di costo che risulteranno ricondotti al ripristino della consistenza immobiliare derivante dal titolo di proprietà, eliminando la richiamata porzione immobiliare di terzi. Ciò significherà :
  - b) imputare una riduzione del valore rispetto alla valutazione dello stato di fatto per l'inferiore superficie dell'abitazione ;
  - c) imputare una riduzione del valore per gli onere di costo per i ripristini che risulteranno necessari:
    - c1) da un lato alla separazione, esclusione del disimpegno di proprietà di terzi dall'abitazione;
    - c2) dall'altro lato alla necessità di operare interventi interni atti a ripristinare un collegamento tra la zona di ingresso e la zona dei vani giorno, cucina – bagno – soggiorno . Intervento di riorganizzazione degli spazi interni, alla loro accessibilità, un'inevitabile riconduzione della godibilità e agli oneri per gli interventi di demolizione della muratura di ampia dimensione e/o con l'alternativa possibilità di passaggio con demolizione di un setto murario inferiore ma con spese necessarie ad un ripristino impiantistico elettrico e termico.

Detta modalità di valutazione si riconduce alla circostanza, già indicata in precedenza, della condizione aleatoria di poter conseguire un contratto di compravendita tra gli aventi titolo del disimpegno comune (BCN dell'immobile) di comproprietà dei condomini e il proprietario dell'abitazione, soggetto del pignoramento.

- => Alle premesse di cui sopra, l'analisi considererà le canoniche considerazioni:
- che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo dall'analisi delle proposte in vendita nel periodo recente (biennio-triennio), secondo i dettami del metodo comparativo M.C.A., tenendo in considerazione la specifica vetustà ed obsolescenza;
  - che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo anche dalle quotazioni tratte dai Borsini Immobiliari; dai parametri O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel contesto del centro del Comune di Lurate Caccivio, per gli immobili di “tipologia abitazioni civili” e stato di conservazione normale, si ha un'attribuzione di valore in un intervallo di 1.150,00 – 1.550,00 euro/mq. e con l'indicazione di una valutazione per le abitazioni di “tipo economico” e stato di conservazione normale, in un intervallo di 800,00 – 1.100,00 euro/mq. .
  - che la valutazione / stima dell'immobile pignorato risulti compatibile al valore che verrebbe indicato congruo con riferimento al valore derivante alla redditività del bene immobiliare alla locazione, ovvero in considerazione dell'appetibilità del mercato con riferimento alla redditività sul capitale investito;
  - che il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.



- che perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

- => Sulla base di questa valutazione si ritiene congruo inserire la svalutazione riconducibile:
- a) per le attività di aggiornamento regolarizzazione :
- 1) alle sanzioni edilizia, alle spese tecniche / Attività Professionale per la richiesta con deposito della in Sanatoria;
  - 2) alle sanzioni edilizia per l'oblazione
  - 3) per l'aggiornamento catastale
  - 4) varie ed eventuali incombenze tecniche
- Stimabile in circa 8% della valutazione intero compendio
- b) una riduzione del valore rispetto alla valutazione dello stato di fatto per l'inferiore superficie dell'abitazione
- c) una riduzione del valore per gli onere di costo per i ripristini che risulteranno necessari, di cui ai punti c1) -c2) ,
- Stimabile per i punti sopra, punto b-c, in circa il 13% della valutazione intero compendio
- => Riassumendo quanto sopra detto, dal valore iniziale ricondotto allo stato di fatto, dal CTU ritenuto congruo, dalle analisi effettuate come sopra descritte, per l'importo di euro 120.000,00.; ciò premesso si ritiene di deprezzare la quotazione del 25%, ovvero si attribuisce una stima di valore netto di **EURO 90.000,00**

## 8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati catastale
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Lurate Caccivio relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.
- => Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore a corpoC	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	(A+C)	€117.500,00	€117.500,00
<b>C</b>	<b>deposito</b>	a corpo		
<b>B</b>	<b>deposito</b>	a corpo	€2.500,00	€2.500,00
	sommano		€120.000,00	<b>€120.000,00</b>
	<b>riduzione – deprezzamento stimato per il 25%-</b> con riferimento ai punti (a-b-c)			€30.000,00
	<b>Stima al netto dei deprezzamenti per le u.i. pignorate</b>			<b>€90.000,00</b>

## 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:

**€13.500,00**





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>Oneri riconosciuto nella stima imm.re</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€76.500,00</b>
--	-------------------

Relazione lotto 001 creata in data 29/08/2024  
Codice documento: E038-24-000048-001

il perito  
Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

---

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro  
Curatore/Custode: Dott.ssa Brambilla Claudia  
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

