

**Tribunale ordinario di COMO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**N. Gen Rep. 150/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**...omissis...**

rappresentata dall'Avv. Federico Chieppa e dall'Avv. Priscilla Maione

CONTRO / DEBITORE:

**...omissis...**

**Giudice: DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tecnico incaricato : geom. Walter Tortelli

Iscritto all'Albo dei geometri e geometri Laureati della provincia di Como al n. 2452

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del giudice del Tribunale di Como al n. 1593

C.F.: TRT WTR 75H27 C933H P.IVA: 02596360137

Con studio tecnico in comune di Lurago d'Erba (CO) via don Gnocchi n. 17

cell. : 3475652461 fax : 031617133

e-mail: waltertortelli@gmail.com pec: walter.tortelli@geopec.it

**Beni in comune di Lomazzo (CO) in via Paolo da Lomazzo n° 12  
Lotto 001 (unico)**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra e cantina al piano primo sottostrada, siti in via Paolo da Lomazzo n. 12 (catastalmente Paolo Giovio) a Lomazzo (CO). L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 all'interno del centro storico al centro del paese.

**L'appartamento** posto al piano terra e la **cantina** posta al piano primo sottostrada, sono così costituiti:

- Piano Terra su due livelli: due locali più servizi: più precisamente, una cucina, una camera, un bagno e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 48,00, con altezza interna di mt 2,68 nella camera e mt 2,97 nei locali servizi. L'accesso è possibile direttamente da via Paolo da Lomazzo.
- Piano primo sottostrada: unità a destinazione accessoria costituita da locale di servizio, nello specifico cantina con annesso vano scala di collegamento interno. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a circa mq 10,00. L'altezza interna media del locale risulta pari a mt 2,20. L'accesso avviene tramite vano scala interno; il percorso di collegamento presenta un passaggio con altezza ridotta, inferiore a mt 1,50, che progressivamente aumenta fino a raggiungere l'altezza interna del locale una volta immessi nella cantina.

L'appartamento e la cantina risultano identificati al catasto fabbricati della provincia di Como come segue:

Comune di Lomazzo, Sezione COM, foglio 6, mappale 105 subalterno 4 graffato con mappale 107 subalterno 6, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3,5, posti al piano terra e primo sottostrada, superficie catastale Totale: m<sup>2</sup> 56; Totale escluse aree scoperte<sup>\*\*</sup>: m<sup>2</sup> 56 <sup>\*\*</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013) – rendita catastale: 95,80 € - registrata all'U.T.E. di Como *originata da Ristrutturazione del 28/06/2005 Pratica n. CO0207877 in atti dal 28/06/2005 Ristrutturazione (n. 109467.1/2005)*.

Si fa notare che:

- errata indicazione della via e del numero civico nella banca dati catastale in quanto risulta essere corretta come via Paolo da Lomazzo n. 12 e non via Paolo Giovio snc;

Coerenze (da nord verso est in senso orario):

Quanto all'appartamento:

- via comunale su due lati, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare, giardino comune.

Quanto alla cantina totalmente interrata:

- terrapieno su tutti i lati e altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errori e come di fatto.

L'area sulla quale insiste il fabbricato comprendente i beni in oggetto è distinta nel Catasto terreni Comune di LOMAZZO foglio 1 particella 101 ente urbano di Ha. 0.01.00 derivante da variazione del 22/06/2015 Pratica n. CO0080213 in atti dal 22/06/2015 per Bonifica Identificativo Catastale (n.5213.1/2015).

Annotazioni di immobile: Colla corte al n 101 con diritto alla corte ed andito al n 109 del foglio n. 1.

Le unità immobiliare sopra citate risultano intestate a :

- ...omissis...;

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Gli immobili oggetto di stima sono situati all'interno di un edificio non condominiale, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 all'interno del centro storico al centro del paese.

L'edificio è posto in una zona centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

L'accesso pedonale si ha direttamente dalla via Paolo da Lomazzo, via poco trafficata.

Lomazzo è un comune italiano della Provincia di Como, in Lombardia, situato nella parte meridionale della provincia e vicino alla conurbazione tra Como, Milano e Varese. È un centro di circa 10.000 abitanti con una posizione geografica strategica: si trova infatti a circa 20 km da Milano e 17 km da Como, con ottimi collegamenti stradali e ferroviari verso entrambe le città.

Il territorio comunale copre circa 9,5 km<sup>2</sup> e si sviluppa tra aree urbane e zone di campagna/aree

verdi. Il centro storico è situato su una lieve elevazione in prossimità della valle, con un impianto urbano che riflette l'evoluzione dal borgo antico verso l'espansione moderna. È attraversato da importanti assi viari e servito da trasporti pubblici, inclusa la stazione ferroviaria di Lomazzo lungo la linea Saronno–Como, che facilita il pendolarismo verso il capoluogo lombardo.

Lomazzo ha origini antiche, con insediamenti medievali documentati tra XIV e XVIII secolo, quando il territorio era incluso nella pieve di Appiano sotto il Ducato di Milano. Storicamente è cresciuto come centro agricolo e manifatturiero, sviluppando anche attività industriali, come quella cotoniera dell'area oggi sede del parco scientifico ComoNExT – Innovation Hub.

La comunità è tradizionalmente cattolica. I santi patroni sono San Vito e San Siro e la celebrazione annuale del 9 dicembre rappresenta un momento importante nella vita religiosa e sociale della città.

#### Servizi scolastici

Nella zona di Lomazzo e anche nelle aree limitrofe a Via Paolo da Lomazzo sono disponibili diversi istituti scolastici per livelli differenti:

- Secondaria di primo grado E. De Amicis
- Scuola Primaria Gianni Rodari
- Scuola Materna Comunale Giulia Somaini
- Liceo artistico Fausto Melotti
- Scuola Francese d'Italia – istituto privato online

Sul territorio comunale, raggiungibili anche da Via Paolo da Lomazzo, ci sono numerosi supermercati e il mercato settimanale di quartiere il lunedì; questi punti vendita assicurano una copertura commerciale per generi alimentari e beni di uso quotidiano.

Il centro di Lomazzo offre anche una buona rete di negozi e servizi retail, utili per chi abita o lavora nel quartiere, che vanno da articoli per la casa, abbigliamento, calzature, forniture per ufficio, fioristi. Questa varietà di negozi fornisce alla comunità servizi di prima necessità e seconde necessità senza dover necessariamente spostarsi fuori comune.

#### Parchi e aree verdi

Lomazzo gode di alcune aree verdi e spazi aperti, utili per attività ricreative, come il Parco urbano e varie aree di verde pubblico, disseminate nel territorio, che offrono luoghi per passeggiate, aree giochi e momenti di socialità. Il territorio comunale è integrato con zone di campagna e spazi naturali più ampi, collegati alla rete di aree verdi regionali lombarde, ideali per attività all'aperto e contatto con la natura.

#### Servizi pubblici e infrastrutture

Il comune è ben collegato grazie alla stazione ferroviaria di Lomazzo, che serve la linea Saronno–

Como e permette spostamenti rapidi verso Milano e Como. Sono presenti poi servizi pubblici essenziali quali:

- Uffici comunali e postali
- Servizi di polizia locale e protezione civile
- Farmacie e strutture sanitarie di base
- Trasporti urbani ed extraurbani

La zona di Via Paolo da Lomazzo è principalmente residenziale ma molto ben servita. Si trova nei pressi del centro urbano e gode della vicinanza ai servizi scolastici, ai supermercati più importanti e alla rete di negozi del centro, con facile accesso a:

- punti di commercio alimentare e supermercati
- scuole di vario livello a pochi minuti di distanza;
- servizi pubblici di mobilità e trasporto;
- aree verdi e spazi pubblici urbani.

Questo la rende una zona funzionale per la vita quotidiana, con servizi facilmente raggiungibili a piedi o con brevi spostamenti.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Dall'Agenzia delle Entrate e durante il primo accesso viene comunicato allo scrivente che sull'immobile pignorato non risultano contratti di locazione.

Da documentazione fornita dall'ufficio anagrafe del comune di Lomazzo (CO) non risultano residenti presso il compendio pignorato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

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

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni e 4.2.2. Pignoramenti:

---

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura studio Netti

di Como:

“ aggiornamento alla data del 09.12.2025

*IPOTECHE - IPOTECA VOLONTARIA* iscritta a Como in data 28.07.2006 nn. 27696/6171  
derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* - ...omissis...

a favore di ...omissis...

a carico di ...omissis...

beni CF - Comune LOMAZZO – sez. urb. COM - fg. 14, particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6  
graffati

dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 21.07.2006 n. 11468/7374 di rep. notaio Paola  
Cianci

Annotazioni a margine: nessuna

*IPOTECA LEGALE* iscritta a Como in data 21.06.2013 nn. 15354/2276 derivante da  
*RUOLO* (art. 77 DPR 602 del 1973) ...omissis...

a favore di ...omissis...

a carico di ...omissis...

beni CF - Comune LOMAZZO – sez. urb. COM - fg. 14, particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6  
graffati

dati relativi al titolo: altro atto 14.06.2013 n. 639/3313 Equitalia Nord spa

Annotazioni a margine: nessuna

#### *PIGNORAMENTI*

*VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* trascritto a Como il 27.02.2014 nn.  
4196/3119

a favore di ...omissis...

a carico di ...omissis...

beni CF - Comune LOMAZZO – sez. urb. COM - fg. 14, particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6  
graffati

dati relativi al titolo: atto giudiziario Tribunale di Como not. 28.11.2013 n. 6257

Annotazioni a margine: nessuna

*VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* trascritto a Como il 11.07.2025 nn.  
20932/15352:

a favore di ...omissis...

a carico di ...omissis...

beni CF - Comune LOMAZZO – sez. urb. COM - fg. 6, particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6

---

*graffati*

*dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario di Como not. 03.06.2025 n. 3097*

*Annotazioni a margine: nessuna*

*Confronto con certificazione notaio Alessandra Brambilla di Milano in data 24.07.2025: formalità pregiudizievoli congruenti*

*Osservazioni: la trascrizione del pignoramento evasa a Como il 27.02.2014 nn. 4196/3119 non verrà cancellata con il decreto di trasferimento immobili della RGE 150/2025. Occorre accertarsi che la procedura esecutiva promossa con il detto pignoramento sia stata dichiarata estinta e che con il medesimo provvedimento il GE abbia ordinato la cancellazione della formalità di trascrizione. In sede di decreto di trasferimento immobili occorrerà ottenere copia conforme all'originale del provvedimento, munita di bolli e di timbro di non opposizione, e dovrà essere consegnata all'ausiliario visurista al fine di permettergli di poter procedere con la redazione e presentazione della relativa annotazione di cancellazione totale della trascrizione del pignoramento. ”*

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 edilizia : **CRITICITA' BASSA**

Dal sopralluogo effettuato emerge una lieve difformità relativa all'appartamento oggetto di perizia.

Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati agli atti. In particolare, il locale originariamente indicato come “cucina” risulta attualmente ampliato mediante l'occupazione della porzione di superficie precedentemente destinata al vano scala di collegamento con il piano interrato. Tale modifica ha comportato una riduzione della consistenza volumetrica del vano scala stesso, infatti pur mantenendo l'accesso alla cantina tramite la medesima rampa e la medesima superficie è diminuita l'altezza interna del vano. Si rileva che l'attuale ingresso alla scala presenta un'altezza utile inferiore a cm 150, configurando una significativa riduzione dei requisiti di fruibilità e potenzialmente di conformità sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza. Si evidenzia inoltre un mutamento della destinazione d'uso interna del locale in oggetto, il quale, pur risultando identificato

come cucina, è attualmente adibito a camera/soggiorno. Contestualmente, è stato ricavato un angolo cottura all'interno del locale antibagno,/disimpegno con conseguente ulteriore modifica distributiva e funzionale rispetto allo stato legittimato.

La difformità è stata riscontrata confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione fornita presso l'ufficio tecnico del comune di Lomazzo.

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria e ripristino della destinazione dei locali, con indicazione di lavori già realizzati, pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

“(Stralcio del D.P.R.: Art. 36 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.)”

Onorario tecnico stimato :	€ 1.000,00
Sanzioni : non preventivabili, ipotizzabili	€ 1.000,00
Oneri totali	€ 2.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale: **CRITICITA' BASSA**

Per il presente punto si fa riferimento in maniera integrale a quanto descritto nel punto precedente.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como.

Regolarizzabile mediante: presentazione (dopo aver regolarizzato l'immobile sul piano edilizio) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como di pratica DOCFA in variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Onorario tecnico:	€ 330,00
-------------------	----------

---

Tributi e sanzioni :	€ 70,00
Oneri totali	€ 400,00

4.3.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

4.3.4. Corrispondenza dati catastale/atto : **Nessuna difformità.**

4.3.5. Altre conformità: **CRITICITA' MEDIA**

Conformità tecnico impiantistica.

L'immobile risulta non totalmente conforme, ma regolarizzabile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobile sono totalmente indipendenti in contesto non condominiale.

L'immobile è privo di amministratore e quindi non risultano spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- ...omissis...;

Provenienze :

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura studio Netti di Como di seguito riportata:

*“COMPRAVENDITA portata dall’atto 21.07.2006 n. 11467/7373 di rep. a rogito notaio Paola Cianci di Saronno (trascritto a Como il 28.07.2006 nn. 27695/17368) con cui ...omissis... ha venduto a ...omissis... che ha dichiarato di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni, ed ha accettato ed acquistato, il diritto di piena proprietà in Comune di LOMAZZO, via Paolo da Lomazzo 12 (catastalmente via Paolo Giovio) e precisamente:*

*appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, camera e servizio con annessa cantina al piano interrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati - Comune di LOMAZZO – sezione urbana COM - foglio 14 particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6 graffati - via Paolo Giovio, piano T,S1 - categoria A/4 - classe 1 – consistenza vani 3,5 - rendita euro 95,80.*

*Coerenze da nord in senso orario:*

*-dell'appartamento: proprietà di terzi su due lati, vano scala comune, proprietà di terzi sui restanti tre lati;*

*-della cantina: proprietà di terzi su due lati, vano scala comune, proprietà di terzi su altri due lati.*

*Con la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, con diritto alla corte al mappale n. 101 e con diritto alla corte e andito al mappale n.109.*

*Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.”*

## **6.2 Precedenti proprietari:**

Si fa espressamente riferimento e si rimanda alla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura studio Netti di Como di seguito riportata:

*“ PROVENIENZA ad ...omissis... DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI in data 01.02.2006 n. 98 di rep. – n. 443 cron. RGE 113/2000 Tribunale di Como (trascritto a Como il 24.03.2006 nn. 10473/6413) con cui il Giudice dell'Esecuzione ha trasferito da ...omissis... a favore di ...omissis... N.B. non è precisato lo stato civile il compendio immobiliare in Comune di Comune di LOMAZZO, via Paolo da Lomazzo 12, costituito da appartamento denunciato con scheda n. 4760.1/2001 del 09.08.2001 (a variazione della scheda n. 125/2 del 10.07.1985 a parte delle schede nn. 161-162 del 16.11.1978) e censito nel Catasto Fabbricati - Comune di LOMAZZO (sezione urbana COM riportata solo nella trascrizione) - foglio 14 con particella nn. 105 sub. 4-107 sub. 6 graffati - via Paolo Giovio, piano T,S1 - categoria A/4 - classe 1 – consistenza vani 3,5 - rendita euro 95,80.*

*Non sono riportati i confini.*

*ha ordinato la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

*-ipoteca iscritta a Como il 25.06.1998 nn. 10936/2482 N.B. annotata di cancellazione il 26.04.2006 RP 2464*

*-pignoramento trascritto a Como il 03.06.2000 nn. 11128/7666 N.B. annotato di cancellazione il 26.04.2006 RP 2465*

*= PROVENIENZA a ...omissis... (titolare dal ventennio)*

*COMPRAVENDITA portata dall'atto 19.06.1998 n. 22050 di rep. a rogito notaio Fulvio Francoli di Como (trascritto a Como il 25.06.1998 nn. 10935/8181) con cui ...omissis..., ha venduto a ...omissis..., che ha dichiarato di essere legalmente separato ed ha acquistato*

*nell'edificio in Comune di LOMAZZO, via Paolo da Lomazzo, a parte del mappale di CT particella 105 FR di Ha. 0.01.10 con diritto alla corte n. 101 e con diritto alla corte e andito n. 109, la porzione di fabbricato ad uso abitazione costituita da alloggio al piano terreno composto da un locale, cucina, e servizi con sottostante cantina al piano interrato. Porzione già raffigurata, in maggior consistenza, nelle schede 16.11.1978 nn. 161-162 e nella attuale consistenza raffigurata nella scheda di variazione 10.07.1985 n. 125/2.*

*Confini in linea di contorno: via Paolo da Lomazzo, mappali 2098 e 1978, porzione di fabbricato di proprietà di terzi. N.B. non sono riportati i confini della cantina.*

*Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni.*

*Prezzo pagato e quietanzato.*

*Bene libero in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 15.04.1996 nn. 6203/1125 N.B. annotata di cancellazione il 17.04.2001 RP 438."*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Pratiche edilizie:**

Presso gli uffici del Comune di Cantù sono state depositate la seguenti pratiche edilizie riguardante il compendio pignorato:

- Il fabbricato in oggetto è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.
- Concessione Edilizia n. 90/81 del 01/08/1981 per variante a disposizioni interne di appartamento in corso di ristrutturazione presentata al Comune di Lomazzo;
- Autorizzazione Edilizia n. 297 del 04/11/1986 prot. n. 9305 per rifacimento intonaco esterno (strollato colore bianco) e formazione di due finestre a bocca di lupo per cantina.

### **7.2 Situazione urbanistica:**

Il Piano di governo del territorio (abbreviato in PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano regolatore generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Lo strumento è articolato in tre atti: il Documento di Piano che vale cinque anni (cuore strategico delle scelte sulla città), il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole che non hanno termini di validità.

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 26/03/2024 pubblicata sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n° 29 del 17/07/2024 e successiva correzione di errori materiali approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2025

pubblicata sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n° 2 del 07/01/2026.

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato nel vigente P.G.T. :

- all'interno dell'area di nucleo di antica formazione nel tessuto di impianto storico (Tavola Piano delle Regole) e in area di sensibilità paesistica alta.

### Descrizione appartamento con pertinenze - punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra e cantina al piano primo sottostrada, siti in via Paolo da Lomazzo n. 12 (catastalmente Paolo Giovio) a Lomazzo (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso non condominiale, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 all'interno del centro storico al centro del paese.

L'appartamento posto al piano terra e la cantina posta al piano primo sottostrada, sono così costituiti:

- Piano Terra su due livelli: due locali più servizi: più precisamente, una cucina, una camera, un bagno e un disimpegno a collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 48,00, con altezza interna di mt 2,68 nella camera e mt 2,97 nei locali servizi. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli sfalsati, collegati internamente. Il primo livello, comprendente ingresso, camera e cucina, risulta posto a una quota altimetrica media di circa cm 40 superiore rispetto al piano stradale. Il secondo livello, ove sono ubicati il disimpegno e il bagno, si colloca a una quota inferiore rispetto alla zona giorno, con un dislivello pari a n. 4 alzate rispetto al livello soprastante. La configurazione plano-altimetrica descritta determina pertanto una distribuzione interna su piani sfalsati, con differenziazione delle quote interne tra zona giorno e zona servizi. L'accesso pedonale è possibile da via Paolo da Lomazzo, via poco trafficata.

- Piano primo sottostrada: unità a destinazione accessoria costituita da locale di servizio, nello specifico cantina con annesso vano scala di collegamento interno. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a circa mq 10,00. L'altezza interna media del locale risulta pari a mt 2,20. L'accesso avviene tramite vano scala interno; il percorso di collegamento presenta un passaggio con altezza ridotta, inferiore a mt 1,50, che progressivamente aumenta fino a raggiungere l'altezza interna del locale una volta immessi nella cantina.

L'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di doppio affaccio. In particolare, i locali adibiti a camera e cucina prospettano direttamente su via Paolo da Lomazzo, garantendo illuminazione e aerazione naturale mediante aperture rivolte su pubblica via. Il locale bagno, invece, presenta affaccio su corte interna, alla quale si accede tramite portone in legno posto al civico n. 8. Tale

configurazione distributiva determina pertanto una doppia esposizione dell'appartamento, con affacci distinti su spazio pubblico e su spazio interno pertinenziale.

L'edificio è posto in una zona centrale nelle vicinanze di verde, servizi primari e secondari a pochi minuti a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore ha riscontrato forti criticità sullo stato di fatto dell'appartamento, che risulta in condizioni non sufficienti.

I locali vertono in condizioni insufficienti e vi sono accatastati svariati mobili e suppellettile. Vi sono interventi di manutenzione e riqualificazione da realizzare per poter rendere fruibile l'immobile. Tutti gli impianti tecnologici (riscaldamento, idraulica ed elettricità) risultano presenti ma non funzionanti e non allacciati alle forniture pubbliche e risultano da regolarizzare.

La distribuzione interna dei locali è ben studiata con esposizione nord – sud.

La zona ha un numero abbastanza sufficiente di parcheggi pubblici e internamente l'appartamento ha lavori di manutenzioni importanti da eseguire.

Qualità e rating dell'intero immobile:

Livello di piano, esposizione e luminosità sono sotto la media.

La panoramicità, gli impianti tecnici, lo stato di manutenzione generale e i servizi sono sotto la media.

### **Caratteristiche descrittive dell'appartamento:**

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Strutture verticali: materiale: misto laterizio/pietra. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Solai: tipologia: travetti e pignatte. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie nei piani fuori terra.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno. Condizioni: sufficienti; non sono state segnalate anomalie.

Vano scala: Tipologia: scala a rampe e pianerottolo, materiale: pavimento in piastrelle di ceramica. Condizioni: insufficienti;

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Infissi esterni : tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno con vetro singolo;

Condizioni: insufficienti. Protezione: persiane in legno, condizioni:

insufficienti; soglie delle finestre esterne in pietra; Condizioni: insufficienti.

- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: insufficienti.
- Pareti esterne: materiale: misto laterizio/pietra dello spessore di circa cm 50 intonacati;  
Condizioni: insufficienti;
- Portone d'ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro. Accessori: assenti;  
Condizioni: insufficienti.
- Pavimentazione interna: in tutto l'appartamento: materiale: ceramica. Condizioni: insufficienti;
- Rivestimento interno: materiale: piastrelle in ceramica nel bagno. Condizioni: insufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive della cantina:
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro. Condizioni: insufficienti .
- Pavimentazione interna: materiale: battuto cls. Condizioni: insufficienti;
- Pareti interne materiale : blocchi intonacati; Condizioni: insufficienti;
- IMPIANTI:**
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.
- Gas: tipologia: a parete e sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.
- Termico: tipologia: impianto autonomo con riscaldamento tradizionale a radiatori in alluminio smaltati; alimentazione: metano; conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

**Consistenza:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *D.P.R. del 23/03/1998 n. 138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra	Sup. reale lorda	48,00 mq	1,00	48,00
Locale cantina piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	10,00 mq	0,20	2,00

---

**Sup. reale lorda****58,00 mq****50,00**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo medio di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico e economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato fra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetti di compravendita o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la collocazione ed esposizione dell'unità abitativa, gli impianti in essa contenuti e l'eventuale quota di proprietà delle parti e enti comuni. Si è inoltre tenuta in considerazione l'attuale fase di mercato con l'entità delle domande e delle offerte.

Considerato lo stato dell'immobile, alla luce di quanto visionato in fase di sopralluogo e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo assegnare un valore all'immobile pari a 800,00 (Ottocento/00) €/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Catasto.

In detto ufficio sono stati visionati e recuperati tutti i documenti aggiornati delle unità immobiliari oggetto di procedura, le visure storiche catastali, scheda planimetrica.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Reparto servizi di pubblicità immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono stati esaminati i documenti forniti dall'ausiliario visurista.

Ufficio Tecnico di Lomazzo (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di accesso atti, è stata effettuata ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Si è inoltre visionato l'attuale P.G.T.. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente e esclusivamente dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico e il sottoscritto ha visionato le pratiche recuperate dal sopraccitato personale.**

Ufficio Anagrafe di Lomazzo (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di certificato storico di residenza, è stata effettuata ricerca sia per eventuali residenti sia per esatto numero civico dell'immobile. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Anagrafe.**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como: relativamente a zone e microzone nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Lomazzo (CO).

Borsino Immobiliare della provincia di Como.

Agenzie Immobiliari della zona di interesse.

Ufficio del Registro:

Indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodato, preliminari di compravendita registrati, contratti d'affitto d'azienda. La ricerca effettuata dal personale addetto dell'Ufficio del Registro ha dato esito positivo.

Siti e portali sul comune di Lomazzo:

Si sono consultati siti internet riguardanti il comune e l'immobile oggetto di stima.

Relazione dell'ausiliario visurista e dell'amministratore di condominio.

**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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**8.3. Valore di Mercato (OMV) – Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi**

**A. Appartamento e pertinenze**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Appartamento piano terra	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00
Locale cantina piano primo sottostrada	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
	<b>50,00</b>	<b>€ 800,00</b>	<b>€ 40.000,00</b>

Valore corpo (appartamento e accessori) : € 40.000,00

Valore complessivo intero: € 40.000,00

Valore complessivo diritto e quota: € 40.000,00

#### Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e accessori	58,00	40.000,00 €	40.000,00 €

**Il Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del 12/02/2026 è di € 40.000,00 (euro quarantamila/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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 6.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.400,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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 DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 34.000,00**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 31.600,00**

Lurago d'Erba (CO), li 12/02/2026.

Il perito esperto stimatore

geom. Walter Tortelli



Documenti allegati:

1. Ricezione comunicazioni di inizio delle operazioni peritali da parte del custode giudiziario e verbale di primo accesso delle operazioni peritali.
2. Vista aerea e documentazione fotografica.
3. Scheda, visure storiche catasto urbano e terreni e mappa catastale. Richiesta pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del comune di Lomazzo e risposta degli uffici, documentazione visionata e estratti del P.G.T. Vigente. Richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Lomazzo dei certificati di residenza storici relativi gli occupanti il compendio pignorato e risposta ricevuta dagli uffici. Interrogazioni contratti di locazione sugli immobili del compendio pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Como. Relazione dell'ausiliario visurista Studio Netti s.n.c..
4. Trasmissione elaborato peritale alle parti.