



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:




GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

VISURISTA: STUDIO BROGGI

TECNICO INCARICATO:

Umberto Stradi

CF:STRMRT67H04C933D

con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23

telefono: 031510715

fax: 031510715

email: studiostradi@alice.it

PEC: umberto.stradi@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cascina a LURAGO D'ERBA VIA CA' MARIA 1, della superficie commerciale di 972,79 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Complesso immobiliare composto da fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Trattasi di cascina in gran parte disabitata quasi completamente priva di impianti ed in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO, ha un'altezza interna di H media 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 332 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 14, CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, MAPPALE 332.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

- foglio 6 particella 332 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD MAPPALE 332, MAPPALE 332, CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 13.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

- foglio 6 particella 332 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: PRIMO, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti



dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 16, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

- foglio 6 particella 332 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N. 1, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 18, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

- foglio 6 particella 332 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 17.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	972,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 401.571,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 341.336,03



Data di conclusione della relazione:

15/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Complesso immobiliare composto da fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'immobile non risulta costituito in condominio. Si segnala la presenza di porzione di fabbricato di proprietà di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia ipotecaria con statuenza 28/11/2022 sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca legale attiva, stipulata il 24/06/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 656/3313 di repertorio, registrata il 01/07/2013 a COMO ai nn. 16043/2409, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da NOTIFICA DEL 24/06/2013.

Importo ipoteca: 104.776,24.

Importo capitale: 52.388,12.

Ipoteca legale 1/7/2013 N. 16043/2409 di Euro 104.776,24, iscritta a favore di [REDACTED] a sede Milano – ed a carico dell'esecutato, gravante sulla quota di 1/6 (quota errata, essendo l'esecutato, sino dal 1994, comproprietario dei beni ipotecati per la quota di 1/4, pari a 12/48) delle unità immobiliari urbane, in Lurago d'Erba sezione Lurago, ai mapp. 332 sub. 13-14-15-17-18 del foglio 3 (ora foglio 6).

ipoteca legale attiva, stipulata il 12/11/2015 a firma di [REDACTED] ai nn. 1251/3315 di repertorio, registrata il 26/11/2015 a COMO ai nn. 27258/4499, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 711.134,32.

Importo capitale: 355.567,16.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione 26/11/2015 N. 27258/4499, di Euro 711.134,32, iscritta a favore di [REDACTED] – sede Milano – ed a carico dell'esecutato (gravante sulla quota di 1/4 delle unità urbane in Lurago d'Erba sezione Lurago ai mapp. 332 sub. 13-14-15-17-18 del



foglio 3 (ora foglio 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1489 di repertorio, registrata il 11/04/2022 a COMO ai nn. 10622/7532, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pignoramento immobiliare 11/4/2022 N. 10622/7532 di Euro 74.218,49, trascritto a favore del Creditore ed a carico dell'esecutato (gravante sulla quota di 12/48 delle unità urbane in Lurago d'Erba sezione Lurago ai mapp. 332 sub. 13-14-15-17-18-19-20, mapp. 3493/1-3493/2 (graffati) del foglio 6, nonché sull'ente urbano al mapp. 3493 del foglio 1 del C.T. e sui terreni ai mapp. 505-506-516-581 del foglio 1 del C.T.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1994), con atto stipulato il 19/07/1994 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANREDI ai nn. 116962/19928 di repertorio, trascritto il 29/07/1994 a COMO ai nn. 13071/9538

[REDACTED] per la quota di 3/12 - 1/12 - 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2016), con atto stipulato il 26/05/2016, trascritto il 29/11/2018 a COMO ai nn. 32508/22244.

Relativamente alla suddetta eredità si dà atto che il certificato di denunciata successione è stato trascritto in data 29/11/2018 ai N. 32508/22244, mentre l'accettazione tacita dell'eredità (ancorché riferita ad altri beni) è stata trascritta in data 16/12/2021 ai N. 37416/27065.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/4 a testa, in forza di denuncia di successione (dal 01/04/1988 fino al 12/10/1990), con atto stipulato il 01/04/1988



[REDACTED] per la quota di 1/3 a testa, in forza di atto di divisione (dal 12/10/1990 fino al 19/07/1994), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANFREDI ai nn. 96496/15745 di repertorio, trascritto il 18/06/1994 a COMO ai nn. 10256/7499

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Lurago D'erba è stato accertato l'assenza di pratiche inerenti gli immobili oggetto della presente esecuzione. Trattandosi di fabbricato storico non sono reperibili pratiche edilizie ed ai fini della verifica urbanistica edilizia e catastale, si farà riferimento alle schede catastali originarie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 18/12/2024, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 Nuclei di antica formazione. In relazione alle parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici riconoscibili nell'impianto morfologico e tipologico, nei caratteri architettonici, nel significato identitario, la Variante di PGT assume e conferma la normativa attuativa del PGT vigente oggetto della presente Variante e di seguito integralmente riportata. 46.1 Descrizione Gli ambiti comprendono i centri storici di Lurago e Calpuno oltre che le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. Appartengono al centro storico anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela. Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457. 46.2 Destinazione d'uso Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti: ? Funzione principale: residenza ? Funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi. La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione. Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso. In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto. | 49 Comune di Lurago D'Erba | Norme tecniche di attuazione | NORME PdR La introduzione di nuove attività commerciali nella zona a centro storico è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio come regolamentato dalla normativa di Piano. 46.3. Modalità di intervento Nel centro storico sono ammessi gli interventi di



recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento": a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b) Ristrutturazione edilizia; c) Ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale; d) Demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona. E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente. Gli ambiti di centro storico ed i nuclei di antica formazione sono classificati in classe di sensibilità paesistica 5. 46.4. Titoli abilitativi Gli interventi ammessi negli ambiti di centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, con riferimento alle modalità di intervento indicate sull'apposito elaborato grafico. a) Sono assoggettate a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;| 50 Comune di Lurago D'Erba | Norme tecniche di attuazione | NORME PdR b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico. 46.5. Indici edificatori 46.5.1. Densità. La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 20% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento. 46.5.2. Altezze. Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m. 46.5.3. Distanze. Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile. 46.6. Vani esistenti nei sottotetti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità inerente la distribuzione interna dei tavolati, difformità sulla posizione di alcune aperture per l'accesso ai locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria e sanzione: €.5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità inerente la distribuzione interna dei tavolati, difformità sulla posizione di alcune aperture per l'accesso ai locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale per diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE + DIRITTI: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 Giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA COMPLETA DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ'

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

EVENTUALI INSTALLAZIONI DI IMPIANTI POTRANNO ESSERE ESEGUITI SOLO A SEGUITO DI INTERVENTI EDILIZI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO.

BENI IN LURAGO D'ERBA VIA CA' MARIA I

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A



cascina a LURAGO D'ERBA VIA CA' MARIA 1, della superficie commerciale di **972,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANCESCO BRIOSCHI)

Complesso immobiliare composto da fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Trattasi di cascina in gran parte disabitata quasi completamente priva di impianti ed in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO, ha un'altezza interna di H media 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 332 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI
Coerenze: DA NORD MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 14, CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, MAPPALE 332.
Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)
- foglio 6 particella 332 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI
Coerenze: DA NORD MAPPALE 332, MAPPALE 332, CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 13.
Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)
- foglio 6 particella 332 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: PRIMO, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI
Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 16, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332.
Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiate, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)
- foglio 6 particella 332 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N. 1, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED], [REDACTED]



[REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 18, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

- foglio 6 particella 332 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana LUR, scheda n. 64/1993, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' MARIA N.1, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/11/1993 in atti dal 16/12/1999 L.449/97 FUS.DIV.DIV.DISTR.SPAZI

Coerenze: DA NORD VUOTO SU MAPPALE 332, VUOTO SU MAPPALE 332, VUOTO SU CORTE INTERNA AL MAPPALE 332, VANO SCALA E SUB. 17.

Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti, i beni comuni non censibili ai mapp. 332/10 (cortile e vano scala, comuni a tutte le unità immobiliari), 332/11 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 15-16), 332/12 (loggiato, comune alle sole unità immobiliari ai mapp. 332 sub. 17-18)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono COMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55,8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	---------------------



panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	peccato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	peccato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare composto da fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Composto da un vano scala centrale di collegamento tra i piani, suddivisi in locali aventi disimpegno comune e ampio portico. Strutture portanti in muratura, solette in legno con pavimentazione prevalentemente costituita da piastrelle in cotto lombardo e marmette. Struttura del tetto in legno in pessimo stato conservativo, manto di copertura in coppi. Nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle. Finitura di pareti e soffitti interni al civile in cattivo stato di conservazione, in alcuni locali è presente un soffitto in perline. Serramenti a battente in legno con vetro singolo. Infissi esterni, ove presenti, costituiti da antoni in legno. Impianto elettrico presente nei locali, impianto idraulico presente nei locali bagno. Impianto di riscaldamento non presente. Tutto l'immobile versa in pessimo stato conservativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA CASOLARE	316,77	x	100 %	=	316,77
PIANO PRIMO CASOLARE	165,05	x	100 %	=	165,05
PIANO SECONDO CASOLARE	412,62	x	100 %	=	412,62
PORTICATI PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO	261,16	x	30 %	=	78,35
Totale:	1.155,60				972,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia di costruzione e l'ambito urbanistico in cui ricade, che permette il solo risanamento conservativo, la valutazione viene sviluppata tenendo conto del costo medio di vendita a nuovo di unità immobiliari poste nel comune dedotto il costo di ripristino tenuto conto della tipologia d'intervento consentito per la zona. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2024 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como fornisce per appartamenti nuovi un valore unitario di €/mq 2.700,00, valore in grande aumento rispetto a quanto indicato nell'edizione 2022. Le quotazioni OMI 2024 indicano un valore unitario di €/mq, variabile tra € 1.500,00 e 2.100,00 riferito ad appartamenti in ottimo stato conservativo, valore rimasto invariato rispetto a quanto indicato nell'anno 2022. Ai fini della valutazione si tiene conto della particolare tipologia del bene costituito



da ampissimo fabbricato inserito in un contesto agricolo con presenza nello stesso ambito di ulteriore immobile, anch'esso di grandi dimensioni in pessime condizioni di uso e manutenzione. Per la valutazione si usa quindi un valore intermedio tra i parametri indicati da OMI ed il valore edito dal borsino immobiliare, il tutto pari ad €/mq. 2.320,00, tenuto conto della prossimità della linea ferroviaria e della zona periferica rispetto al centro cittadino. Considerato un costo medio dell'intervento di risanamento conservativo pari ad €/mq 1.900,00 si tiene conto di una valutazione pari ad €/mq 420,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 972,79 x 420,00 = 408.571,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 408.571,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 408.571,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un'attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato. Ai fini della stima si terrà conto dei costi d'intervento di risanamento conservativo e del valore a nuovo degli immobili situati nel comune di Lurago D'Erba.

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: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: OMI

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	cascina	972,79	0,00	408.571,80	408.571,80
				408.571,80 €	408.571,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota non risulta comodamente divisibile se non a seguito di intervento edilizio di riqualificazione del fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 401.571,80

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: €. 60.235,77

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 341.336,03

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
Umberto Stradi

