



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PU CONCORDATO PREVENTIVO

3-1/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottor Marco Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: studio@architettisampietro.it

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PU CONCORDATO PREVENTIVO 3-1/2024

LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al piano Secondo di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 270 cm ed è composta da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e due bagni.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II, piano: 2
Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con altro appartamento identificato con il sub 34, a est con prospetto su area esterna identificata con il sub 21, a sud con corpo scala comune identificato con il sub 84, a ovest con prospetto su area esterna identificata con il sub 21.

B cantina a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina situata al piano Primo sottostrada di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 255 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II, piano: S1
Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con corpo scala comune identificato con il sub 83, e con altra cantina identificata con il sub 40, a est con terrapieno, a sud con autorimessa identificata con il sub 77, a ovest con autorimessa identificata con il sub 76

C box singolo a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina situata al piano Primo sottostrada di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 245 ed è dotata di apertura basculante manuale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 73 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con altra autorimessa identificata con il sub 72, a est e a sud con altra autorimessa identificata con il sub 87, a ovest con corsello comune identificato con il sub 88

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.687,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.534,38
Data di conclusione della relazione:	22/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 24/04/2024:

GRAVAMI

ISC.15672/3450 (21.5.2008) - MUTUO CONDIZIONATO

Atto in data 15.5.2008 rep.140306/33221 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO *** per

€.12.000.000,00 di cui €.6.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo condizionato. (durata 20 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risultano le seguenti formalità:

ANN.24530/3439 (16.10.2012)

Atto in data 1.10.2012 rep.24363/16824 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù portante svincolo anche dei mapp.7074/1, mapp.7068, mapp.7069, mapp.7073/82, mapp.7073/84, mapp.7073/86, mapp.7073/87 e mapp.7073/88.

ANN.25945/3601 (31.10.2012)

Atto in data 17.10.2012 rep.24453/16883 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulato quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.6 (gravante anche su mapp.7073/3, mapp.7073/38 e mapp.7073/48)

Somma iscritta €.10.128.000,00 - quota capitale €.5.064.000,00

ANN.15791/2210 (27.6.2013)

Atto in data 17.6.2013 rep.25727/17672 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulato quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.2 (gravante anche su mapp.7073/3, mapp.7073/38 e mapp.7073/48)

Somma iscritta €.9.608.000,00 - quota capitale €.4.804.000,00

ANN.17584/2633 (5.8.2014)

Atto in data 21.7.2014 rep.27429/18768 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulato quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.2 (gravante anche su mapp.7073/3, mapp.7073/38

e mapp.7073/48)

Somma iscritta €.9.098.000,00 - quota capitale
€.4.549.000,00

ANN.28315/4538 (18.12.2014)

Atto in data 15.12.2014 rep.27924/19112 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulato
quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.2 (gravante anche su mapp.7073/3, mapp.7073/38
e mapp.7073/48)

Somma iscritta €.8.378.000,00 - quota capitale
€.4.189.000,00

ANN.8716/1619 (21.4.2015)

Atto in data 31.3.2015 rep.28404/19456 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Cantù con il quale viene stipulato
quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.1 (gravante anche su mapp.7073/3, mapp.7073/38
e mapp.7073/48)

Somma iscritta €.3.344.817,70 - quota capitale
€.1.672.408,85

**AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa che nei successivi
frazionamenti in quota i mapp.7073/3, mapp.7073/38 e
mapp.7073/48 non vengono più indicati ma non risultano
nemmeno svincolati.**

**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 **volontaria**, stipulata il 15/05/2008 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù ai nn. 140306/33221 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Como ai nn. 15672/3450 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €.12.000.000,00 .

Importo capitale: €.6.000.000,00 .

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: **€. 500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

Il condomino "PRIMAVERA" è amministrato da STUDIO GESIN con studio in Como, via Maurizio Monti 13 tel 031309138 e-mail: como2@studiogesin.it

I millesimi attribuiti alle unità immobiliari sono i seguenti:

corpo A appartamento sub 27 - MILL 25,151

corpo B cantina sub 41 - MILL 2,357

corpo C autorimessa sub 73 - MILL 5,087

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 24/04/2024:

PUNTO A

PROVENIENZA MAPP.6697 (EX MAPP.2408/A), PROVENIENZA MAPP.6699 (EX MAPP.2409/A), MAPP.6690 (EX MAPP.1660/A) + MAPP.6692 (EX MAPP.1660/C) E MAPP.6701 (EX MAPP.2410/A)

OSSERVAZIONI: Alla data del 6.8.1916 la ditta proprietaria, relativamente al mapp.2408, risulta essere:

*** DATO OSCURATO *** N.03.10.1907

*** DATO OSCURATO *** N.03.10.1907

*** DATO OSCURATO *** N.21.10.1913

*** DATO OSCURATO *** N.01.04.1916

per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà, in forza di
successione di *** DATO OSCURATO ***
(26.4.1883,m.6.8.1916).

TRA.1377/1231 (26.2.60)

Atto in data 28.1.60 rep.22664/6008 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Lecco con il quale:

- in secondo luogo -

*** DATO OSCURATO *** o *** DATO OSCURATO *** *** DATO
OSCURATO *** (2.8.1870) vende a *** DATO OSCURATO ***
(1.4.16), *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
(21.10.13), *** DATO OSCURATO *** (3.10.1907) e *** DATO
OSCURATO *** (3.10.1907) immobili siti in LOMAZZO Sez.
LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2409 are 18.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di
provenienza la vendita risulta essere stata effettuata
per L.500.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

TRA.6640/5301 (8.6.85)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (31.10.1907 - si
conferma,m.3.6.79) denuncia nr.1170 vol.1982 U.R. di
Como devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO
*** (11.11.16) per quota 1/3 di piena proprietà, di ***
DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO ***
(16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO
OSCURATO *** (2.2.60) per quota 2/3 complessiva di piena
proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà,
anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2409 are 18.90

TRA.1344/1112 (25.1.93)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (31.10.1907 - si
conferma,m.3.6.79) denunciata in data 29.4.89 nr.528
vol.1989 U.R. di Como devoluta per legge a favore di
*** DATO OSCURATO *** (11.11.1916) per quota 1/3 di
piena proprietà, di *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), ***
DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO ***
(21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) per quota 2/3
complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà
(si conferma deve essere invece quota 1/4 di piena

proprietà), anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.2408 are 18.90

TRA.16178/10990 (26.6.2002)

Atto in data 5.7.2001 rep.98793 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Desio portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (11.11.16), *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (3.10.1907,m.3.6.79) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

TRA.12649/9685 (6.11.85)

Decreto di usucapione emesso in data 23.2.85 dalla Pretura di Como a carico di *** DATO OSCURATO *** (31.12.1876) a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), *** DATO OSCURATO *** (21.10.13), *** DATO OSCURATO *** (3.10.1907), *** DATO OSCURATO *** (11.11.16), *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60)

Vengono indicati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.2410 are 10.20
mapp.1660 are 09.30

TRA.8017/5758 (29.4.93)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (3.10.1907,m.6.12.88) denunciata in data 28.4.89 nr.529 vol.1989 U.R. di Como devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), *** DATO OSCURATO *** (21.10.13) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà, di *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) per quota 1/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2410 are 10.20
 mapp.1660 are 18.60 - si conferma deve essere di
mq.930
 mapp.2408 are 18.90
 mapp.2409 are 18.90

TRA.16179/10991 (26.6.2002)

Atto in data 5.7.2001 rep.98793 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Desio portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), *** DATO OSCURATO *** (21.10.13), *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (3.10.1907,m.6.12.88) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

TRA.37080/23212 (24.10.2005)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (11.11.1916,m.8.6.98) denunciata in data 26.10.2004 nr.1706 vol.1998 U.R. di Como devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/12 di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2410 are 10.20
 mapp.1660 are
 09.30
 mapp.2408 are 18.90
 mapp.2409 are 18.90

TRA.16180/10992 (26.6.2002)

Atto in data 5.7.2001 rep.98793 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Desio portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (11.11.16,m.8.6.98) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

TRA.38132/21765 (2.11.2004)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (21.10.1913,m.5.9.2000) denunciata in data 23.2.2001

nr.316 vol.2001 U.R. di Como devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16) per quota 1/2 di piena proprietà, di *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) per quota 1/2 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2410 are 10.20

mapp.1660 are
09.30

mapp.2408 are 18.90

mapp.2409 are 18.90

TRA.16181/10993 (26.6.2002)

Atto in data 5.7.2001 rep.98793 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Desio portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), *** DATO OSCURATO *** (23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (21.10.1913,m.5.9.2000) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

TRA.37112/22695 (18.10.2007)

Atto in data 25.6.2003 rep.182382/32698 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Saronno portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), [REDACTED], *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (21.10.1913,m.5.9.2000) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

TRA.15027/9320 (16.5.2008)

Atto in data 9.5.2008 rep.140282/33208 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO *** (1.4.16), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO OSCURATO *** (21.3.41), *** DATO OSCURATO *** (2.2.60) - tutti liberi - e *** DATO OSCURATO *** (23.2.36) - bene personale - vendono alla società *** DATO OSCURATO *** immobili siti in LOMAZZO Sez. LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.6690 are 05.30 (ex mapp.1660/a)

mapp.6692 are 00.05 (ex mapp.1660/c)

mapp.6701 are 08.20 (ex mapp.2410/a)

mapp.6699 are 15.40 (ex mapp.2409/a)

mapp.6697 are 14.70 (ex mapp.2408/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.575.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.6695 (EX MAPP.2223/C)

TRA.3073/2827 (11.5.57)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (m.21.12.56) denuncia nr.14 vol.467 U.R. di Menaggio devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/3 ciascuna della proprietà e di *** DATO OSCURATO *** o per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone quota intera di piena proprietà), immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.2223 are 18.90

OSSERVAZIONI: Si precisa che *** DATO OSCURATO *** (4.4.1907) è deceduta in data 11.10.87.

TRA.15026/9319 (16.5.2008)

Atto in data 9.5.2008 rep.140281/33207 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO *** (13.1.33) - libera - *** DATO OSCURATO *** (19.8.37) - coniugata in regime di separazione dei beni - e *** DATO OSCURATO *** (22.2.46) - bene personale - vendono alla società *** DATO OSCURATO *** immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.6695 are 07.67 (ex mapp.2223/c)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.185.431,50 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA MAPP.6705 (EX MAPP.6502/A GIÀ PARTE DEL
MAPP.1671)**

TRA.1963/1785 (22.2.63)

Atto in data in data 28.1.63 rep.22558 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Lomazzo portante pubblicazione testamento olografo a favore di *** DATO OSCURATO *** (30.10.26) e *** DATO OSCURATO *** (24.9.1907 - si conferma) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (25.7.1884,m.14.1.63)

TRA.10675/9500 (7.12.63)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (25.7.1884,m.14.1.63) denuncia nr.5 vol.30 U.R. di Como devoluta per testamento olografo come sopra indicato a favore di *** DATO OSCURATO *** (30.10.26) e *** DATO OSCURATO *** (24.11.1907 - si conferma) per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà.

Vengono prelegati, per quota omessa (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1671

TRA.4502/4018 (18.5.63)

Atto in data 11.3.63 rep.23196 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Lomazzo portante integrazione di legittima, acquiescenza alle disposizioni testamentarie e accettazione di eredità a carico di *** DATO OSCURATO *** (25.7.1884,m.14.1.63), con assegnazione a *** DATO OSCURATO *** (24.11.1907 - si conferma) di immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

Restano a *** DATO OSCURATO *** (30.10.26), per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1671 are 41.60

TRA.15025/9318 (16.5.2008)

Atto in data 9.5.2008 rep.140280/33206 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO *** (30.10.26) - bene personale - vende alla società *** DATO OSCURATO *** immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.6705 are 22.80 (ex mapp.6502/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €185.431,50 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.6710
(PARTE DEL MAPP.6504 GIÀ PARTE DEL MAPP.1672)

TRA.2491/2100 (2.3.38)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (m.24.11.37) denunciata in data 11.3.38 nr.98 vol.580 U.R. di Como devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la proprietà e di *** DATO OSCURATO *** per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672

TRA.452/432 (1.12.47)

Atto in data 6.1.47 rep.832/358 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Albese con Cassano con il quale *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] e *** DATO OSCURATO *** addivengono a divisione.

Vengono assegnati a *** DATO OSCURATO *** , per quota intera di piena proprietà (gravata da usufrutto parziale a favore di *** DATO OSCURATO ***), immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672 are 44.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.200.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che *** DATO OSCURATO *** (28.8.1887) è deceduta in data 21.3.76.

TRA.15698/11130 (23.8.93)

Successione di *** DATO OSCURATO ***
(20.3.1910,m.22.6.90) denunciata in data 11.12.90
nr.1753 vol.1990 U.R. di Como devoluta per legge a
favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** (9.4.1911) per
quota 8/12 di piena proprietà e dei nipoti *** DATO
OSCURATO *** (3.12.64) per quota 2/12 di piena
proprietà, *** DATO OSCURATO *** (22.1.46) e *** DATO
OSCURATO *** (31.7.49) per quota 1/12 ciascuno di piena
proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà,
anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672 are 44.00

OSSERVAZIONI: Si precisa che *** DATO OSCURATO *** e ***
DATO OSCURATO *** hanno rinunciato all'eredità in forza
di atti in data 29.10.90 rispettivamente ai rep.38253 e
rep.38252 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Como.

TRA.566/441 (8.1.91)

Atto in data 13.12.90 rep.38926 Notaio *** DATO OSCURATO
*** di Como portante accettazione tacita di eredità a
favore *** DATO OSCURATO *** (9.4.11), *** DATO OSCURATO
*** (3.12.64), *** DATO OSCURATO *** (22.1.46) e ***
DATO OSCURATO *** (31.7.49) e a carico di *** DATO
OSCURATO *** (20.3.1910,m.22.6.90) relativamente anche
al mapp.1672 di mq.4400.

TRA.570/445 (8.1.91)

Atto in data 13.12.90 rep.38929 Notaio *** DATO OSCURATO
*** di Como con il quale *** DATO OSCURATO *** (9.4.11)
- vedova - dona quota 8/12 complessiva di piena
proprietà - a *** DATO OSCURATO *** (3.12.64) - libera -
per quota 4/12 di piena proprietà - a *** DATO OSCURATO
*** (22.1.46) e *** DATO OSCURATO *** (31.7.49) -
entrambi coniugati in regime di separazione dei beni -
per quota 2/12 ciascuno di piena proprietà - di immobili
siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672 are 44.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di
provenienza il valore della donazione risulta essere,
con altri beni, di L.64.000.000 e libero da qualsivoglia
formalità pregiudizievole.

TRA.22753/15724 (21.11.2000)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (31.7.49,m.15.4.97) denunciata in data 17.3.2000 nr.9288 vol.97 U.R. di Milano devoluta per a favore di *** DATO OSCURATO *** (12.3.46) per quota 1/3 di piena proprietà, di *** DATO OSCURATO *** (25.4.80), *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) e *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 2/12 di piena proprietà (si conferma deve essere invece quota 3/12 di piena proprietà), anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672 are 44.00

TRA.26142/15912 (12.7.2007)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (31.7.49,m.15.4.97) denunciata in data 12.6.2007 nr.809 vol.2007 U.R. di Milano integrativa della precedente denuncia nr.9288 vol.97 del 17.3.2000 come sopra indicata, devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (12.3.46) per quota 1/3 di piena proprietà, di *** DATO OSCURATO *** (25.4.80), *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) e *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/12 di piena proprietà (si conferma deve essere invece quota 3/12 di piena proprietà), anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.1672 are 44.00

TRA.42494/25878 (30.11.2007)

Atto in data 23.11.2007 rep.373100/8641 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Milano portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (12.3.46), *** DATO OSCURATO *** (25.4.80), *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) e *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (31.7.49,m.15.4.97) relativamente anche alla quota 9/36 complessiva di piena proprietà del mapp.6504 di mq.3300.

TRA.42493/25877 (30.11.2007)

Atto in data 23.11.2007 rep.373100/8641 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Milano con il quale *** DATO OSCURATO *** (12.3.46), *** DATO OSCURATO *** (25.4.80), *** DATO

OSCURATO *** (8.5.86) e *** DATO OSCURATO *** (8.5.86) - tutti liberi - vendono quota 9/36 complessiva di piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** (27.12.53) - coniugato in regime di separazione dei beni - di immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.6504 are 33.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PUNTO B

TRA.18986/11817 (18.6.2008)

Atto in data in data 28.5.2008 rep.140339/33242 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù portante ridistribuzione di aree tra co-lottizzanti a carico di *** DATO OSCURATO *** (27.12.53), *** DATO OSCURATO *** (3.12.64) e [REDACTED] - tutti coniugati in regime di separazione dei beni - e a favore della società *** DATO OSCURATO *** - a fronte del suo diritto di assegnazione di un'area con una capacità edificatoria di complessivi mc.10.166,58 - relativamente ad in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.6705 are 22.80
mapp.6695 are 07.67
mapp.6690 are 05.30
mapp.6692 are 00.05
mapp.6701 are 08.28
mapp.6699 are 15.40
mapp.6697 are 14.70
mapp.6710 are 11.20

TRA.7376/4880 (3.4.2015)

Atto in data 20.3.2015 rep.28340/19411 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù portante atto di scissione a carico della società *** DATO OSCURATO *** e a favore della società *** DATO OSCURATO ***

Vengono indicati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in LOMAZZO Sez.LOMAZZO COMASCO in Via del Monivasco nr.34 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2
con:

mapp.7074/3 - PT - area urbana - mq.13

mapp.7074/4 - PT - area urbana - mq.13

mapp.7074/5 - PT - area urbana - mq.13

TRA.6324/4270 (8.3.2019)

Atto in data 25.2.2019 rep.33939/23412 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Cantù con il quale la società *** DATO
OSCURATO *** si trasforma nella società *** DATO
OSCURATO ***

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.15024/9317 (16.5.2008) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.5.2008 rep.140279/33205 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Cantù portante convenzione edilizia a
favore del Comune di Cantù e a carico anche di *** DATO
OSCURATO *** (27.12.53), *** DATO OSCURATO *** (22.1.46)
e *** DATO OSCURATO *** (3.12.64), proprietari anche del
mapp.6710; *** DATO OSCURATO *** (30.10.26),
proprietario anche del mapp.6705; *** DATO OSCURATO ***
(13.1.33), *** DATO OSCURATO *** (19.8.37) e *** DATO
OSCURATO *** (22.2.46), proprietari anche del mapp.6695;
*** DATO OSCURATO *** (1.4.1916), *** DATO OSCURATO ***
(23.2.36), *** DATO OSCURATO *** (16.8.37), *** DATO
OSCURATO *** (21.3.41) e *** DATO OSCURATO *** (2.2.60)
proprietari anche dei mapp.6690, mapp.6692, mapp.6701,
mapp.6699 e mapp.6697.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **439/2010**, presentata il 18/02/2010

D.I.A. in Variante N. **448/2010**, presentata il 05/07/2010

S.C.I.A. N. **1532/2012**, presentata il 03/09/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.4 del
4/01/2020, l'immobile ricade in zona piani attuativi del precedente P.R.G. – piani attuativi in corso o
già attuati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LOMAZZO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al piano Secondo di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 270 cm ed è composta da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e due bagni.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II, piano: 2

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con altro appartamento identificato con il sub

34, a est con prospetto su area esterna identificata con il sub 21, a sud con corpo scala comune identificato con il sub 84, a ovest con prospetto su area esterna identificata con il sub 21.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con balcone	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.550,00 = **130.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.200,00**

BENI IN LOMAZZO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di 2,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina situata al piano Primo sottostrada di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 255 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II, piano: S1
Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con corpo scala comune identificato con il sub 83, e con altra cantina identificata con il sub 40, a est con terrapieno, a sud con autorimessa identificata con il sub 77, a ovest con autorimessa identificata con il sub 76

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 1.550,00 = **3.487,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.487,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.487,50**

BENI IN LOMAZZO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II

BOX SINGOLO**DI CUI AL PUNTO C**

box singolo a LOMAZZO via PAPA GIOVANNI PAOLO II, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina situata al piano Primo sottostrada di un fabbricato condominiale nel Comune di Lomazzo denominato "Condominio Primavera", con accesso pedonale e carraio da Via PAPA GIOVANNI PAOLO II.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 245 ed è dotata di apertura basculante manuale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 7073 sub. 73 (catasto fabbricati), sezione urbana com, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: via PAPA GIOVANNI PAOLO II

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con altra autorimessa identificata con il sub 72, a est e a sud con altra autorimessa identificata con il sub 87, a ovest con corsello comune identificato con il sub 88

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Lomazzo, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	130.200,00	130.200,00
B	cantina	2,25	0,00	3.487,50	3.487,50
C	box singolo	17,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				147.687,50 €	147.687,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.687,50**

data 22/05/2025

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio