



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Rag. Luigi Calcagni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonepoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione di fabbricato** a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **103,93** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale soggiorno, cucina e bagno; a piano primo locale camera, ripostiglio e balcone; a piano secondo locale camera e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2, ha un'altezza interna di 320 cm pt, 290 cm p1, 240 cm p2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con altra unità immobiliare, corte al mappale 800, passaggio sul mappale 434, corte mappale 435.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

B **porzione di fabbricato** a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **54,79** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale lavanderia e locale ripostiglio; al piano primo ripostiglio, locale camera e balcone.

Si specifica che parte della copertura del ripostiglio a piano primo è ceduta; per questo motivo i rilievi metrici del subalterno 6 non hanno potuto avere luogo. La consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con passaggio su mappale 434, corte al mappale 800, altra unità immobiliare su tre lati.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

C **porzione di fabbricato** a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **116,96** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale cucina, al piano primo da locale camera e vano scala, al piano secondo locale soggiorno e vano scala, al piano seminterrato cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2/S1, ha un'altezza interna di pt 300 cm, p1 290 cm, ps1 da 170 cm a 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1/2/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con corte al mappale 800, altra unità immobiliare, portico, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275,68 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:	€. 208.590,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.301,50
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

si specifica che l'oggetto della presente perizia riguarda l'intera piena proprietà, poiché a seguito della domanda giudiziale e del successivo provvedimento del G.E. di scioglimento della comunione, è stata disposta la vendita della piena proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

in merito agli accessi ai subalterni 7 e porzione del subalterno 6, occorre specificare quanto segue: l'accesso al subalterno 7 ad oggi avviene tramite il portico esistente, lo stesso, catastalmente non

risulta ricadere all'interno del mappale 434 bensì all'interno del mappale 597 in proprietà a terzi soggetti. Dalla lettura dell'atto di provenienza, viene specificato che l'accesso avviene tramite il portico comune. Data l'incertezza della questione, si è preferito accorpere per la valutazione e la vendita i subalterni 5, 6, 7, in quanto, prudentialmente l'accesso ai predetti subalterni 7 e porzione del subalterno 6, potrebbe essere ipotizzabile tramite il subalterno 5 creando collegamenti interni al fabbricato.

Si segnala inoltre che il Comune di Lurago Marinone ha emesso Ordinanza N. 701 Atto 5/2018 al fine della messa in sicurezza dell'immobile ricadente sul mappale 434. Ad oggi la copertura della porzione del fabbricato di cui al subalterno 6 risulta crollata.

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:

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 27/03/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1181/2026 di repertorio, trascritta il 28/04/2026 a Como ai nn. 12223/8894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - divisione giudiziale.

Si precisa che la domanda giudiziale di cui infra è stata proposta dal creditore procedente a seguita dal provvedimento del Giudice con decisione di porre in vendita l'intera proprietà e non unicamente la quota di 1/4

SCIOGLIMENTO DELLA COMUNUIONE, stipulata il 21/05/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1181 di repertorio, trascritta il 09/06/2026 a Como ai nn. 16870/12354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di udienza

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/03/2008 a Como ai nn. 7375/1590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €505.912,81.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dall'ipoteca risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/03/2008 a Como ai nn. 7689/1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €55.000,00.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dall'ipoteca risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

ipoteca **legale**, iscritta il 09/10/2012 a Como ai nn. 23938/3610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: Euro 5276.365,96.

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili oggetto di ipoteca legale, risulta anche quota di 1/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2519 di repertorio, trascritta il 16/05/2024 a Como ai nn. 14196/10808, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 07/10/2008 a Como ai nn. 30702/19510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento, risulta anche quota di 1/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 12/12/2008 a Como ai nn. 38120/24287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 29/09/2009 a Como ai nn. 27199/17230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Come riportato nella relazione del nominato Visurista fra gli immobili colpiti dal pignoramento risultano pari alla quota di 3/4 del diritto di proprietà dei beni oggetto di perizia spettante a [REDACTED]

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 45642/9777 di repertorio, trascritto il 22/12/1990 a Como ai nn. 23626/15918.

AVVERTENZA: [REDACTED] E' DECEDUTO IN DATA 23.06.2020 E PER LA SUA EREDITA' GIACENTE E' STATO NOMINATO CURATORE IL DOTT. ELISEO BANCORA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 25 del 30.11.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 05.04.2023, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Impianto storico e ambientale - A.A.F. Ambiti di Antica Formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si premette che da ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non emergono pratiche edilizie inerente i beni oggetto di stima. Si è proceduto quindi a ricercare presso gli archivi catastali, eventuali schede precedenti alle attuali, non trovando riscontro, tranne che per alcune piccole porzioni. Risulta presente unicamente una scheda, peraltro annullata, che rappresenta alcuni dei locali che costituiscono l'attuale consistenza dei subalterni qui valutati. In particolare per il subalterno 7, la scheda da considerarsi quale punto di partenza ai fini di riferire in merito allo stato assentito è quella attuale, il cespite è stato accatastato come appartamento, pur non possedendo i requisiti per l'abitabilità. E' sprovvisto di servizio igienico e non possiede i rapporti aeroilluminanti. Rispetto alla planimetria catastale esistono difformità, ci sono tavolati non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato come da planimetria catastale

Costi di regolarizzazione:

- costi per ripristino non preventivabili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: si premette che da ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non emergono pratiche edilizie inerente i beni oggetto di stima. Si è proceduto quindi a ricercare presso gli archivi catastali, eventuali schede precedenti alle attuali, non trovando riscontro, tranne che per alcune piccole porzioni. Risulta presente unicamente una scheda, peraltro annullata, che rappresenta alcuni dei locali che costituiscono l'attuale consistenza dei subalterni qui valutati. In particolare per il subalterno 6, la scheda da considerarsi quale punto di partenza ai fini di riferire in merito allo stato assentito è quella attuale, tranne che per il locale lavanderia, che risulta rappresentato anche nella vecchia scheda n. 13 oggi annullata. Il cespite è stato accatastato come appartamento, pur non possedendo i requisiti per l'abitabilità. E' sprovvisto di servizio igienico e non possiede i rapporti aeroilluminanti. Rispetto alla planimetria catastale non possiamo riferire in merito in quando l'accesso non si è reso possibile per situazione pericolante.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 6

Sono state rilevate le seguenti difformità: si premette che da ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non emergono pratiche edilizie inerente i beni oggetto di stima. Si è proceduto quindi a ricercare presso gli archivi catastali, eventuali schede precedenti alle attuali, non trovando riscontro, tranne che per alcune piccole porzioni. Risulta presente unicamente una scheda, peraltro annullata, che rappresenta alcuni dei locali che costituiscono l'attuale consistenza dei subalterni qui valutati. In particolare per il subalterno 5, la scheda da considerarsi quale punto di partenza ai fini di riferire in merito allo stato assentito è la n. 13 oggi annullata per alcuni locali e l'attuale per la restante consistenza, il cespite è stato accatastato come appartamento, pur non possedendo i requisiti per l'abitabilità. Si rilevano difformità allo stato dei luoghi rispetto alla situazione denunciata in merito a partizioni interne ed alle aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato come da planimetria catastale per le opere non regolarizzabili e pratica in sanatoria per le opere regolarizzabili

Costi di regolarizzazione:

- costi per ripristino non preventivabili
- onorario tecnico per pratiche edilizie: €2.500,00
- sanzioni per Pratica in Sanatoria unicamente per il piano interrato preventivabili unicamente alla data di presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda con pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico ipotizzato: €900,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda con pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico ipotizzato: €.900,00
- tributi preventivati: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda con pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico ipotizzato: €.900,00
- tributi preventivati: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 6

Sono state rilevate le seguenti difformità: in banca dati relativamente al mappale 434, si rilevano i subalterni 1 e 3. Al N.C.E.U. sono stati denunciati in data 04.05.1977 con la scheda n. 13 e n. 14. Nelle schede n. 13 e n. 14 viene rappresentata una situazione che oggi è presente in altre schede già agli atti ed oggetto di pignoramento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza per soppressione dei subalterni 1 e 3

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per istanza: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LURAGO MARINONE VIA CASTELLO 39

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

porzione di fabbricato a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **103,93** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale soggiorno, cucina e bagno; a piano primo locale camera, ripostiglio e balcone; a piano secondo locale camera e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2, ha un'altezza interna di 320 cm pt, 290 cm p1, 240 cm p2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con altra unità immobiliare, corte al mappale 800, passaggio sul mappale 434, corte mappale 435.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2	
----------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in legno	
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> conformità: documentazione non reperibile	
<i>gas:</i> conformità: documentazione non reperibile	
<i>idrico:</i> conformità: documentazione non reperibile	
<i>termico:</i> conformità: documentazione non reperibile	
Delle Strutture:	
<i>copertura:</i> a falde. non è stato possibile accedere esternamente alla copertura al fine di verificare i materiali impiegati e lo stato di conservazione	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura e pietra	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale soggiorno piano terra	27,64	x	100 %	=	27,64
cucina piano terra	14,68	x	100 %	=	14,68
bagno piano terra	6,33	x	100 %	=	6,33
locale camera piano primo	26,93	x	100 %	=	26,93
ripostiglio piano primo	21,68	x	50 %	=	10,84
balcone piano primo	5,51	x	25 %	=	1,38
locale camera piano secondo	29,34	x	50 %	=	14,67
balcone piano secondo	5,84	x	25 %	=	1,46
Totale:	137,95				103,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,93 x 900,00 = **93.537,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.537,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.537,00**

BENI IN LURAGO MARINONE VIA CASTELLO 39

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO B

porzione di fabbricato a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **54,79** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale lavanderia e locale ripostiglio; al piano primo ripostiglio, locale camera e balcone.

Si specifica che parte della copertura del ripostiglio a piano primo è ceduta; per questo motivo i rilievi metrici del subalterno 6 non hanno potuto avere luogo. La consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con passaggio su mappale 434, corte al mappale 800, altra unità immobiliare su tre lati.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

SERVIZI

municipio

al di sopra della media



scuola elementare

nella media



scuola media inferiore

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

scarso



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

molto scarso



qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale lavanderia piano terra	19,15	x	50 %	=	9,57
locale ripostiglio piano terra	18,42	x	50 %	=	9,21

locale camera piano primo	22,49	x	100 %	=	22,49
balcone piano primo	5,07	x	25 %	=	1,27
ripostiglio piano secondo	40,83	x	30 %	=	12,25
Totale:	105,96				54,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,79 x 500,00 = 27.395,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.395,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 27.395,00

BENI IN LURAGO MARINONE VIA CASTELLO 39

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO C

porzione di fabbricato a LURAGO MARINONE Via Castello 39, della superficie commerciale di **116,96** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di fabbricato composta al piano terra da locale cucina, al piano primo da locale camera e vano scala, al piano secondo locale soggiorno e vano scala, al piano seminterrato cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2/S1, ha un'altezza interna di pt 300 cm, p1 290 cm, ps1 da 170 cm a 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 434 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castello, 39, piano: T/1/2/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con corte al mappale 800, altra unità immobiliare, portico, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

municipio

scuola elementare

scuola media inferiore



autobus distante 0,2



esposizione:

panoramicità:

livello di pian

stato di manuter

luminosità:

qualità dei



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e pietra



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale cucina piano terra	35,25	x	100 %	=	35,25
locale camera piano primo	26,11	x	100 %	=	26,11
vano scala piano primo	9,13	x	100 %	=	9,13
locale soggiorno piano secondo	28,43	x	100 %	=	28,43
vano scala piano secondo	6,82	x	100 %	=	6,82
cantina piano primo sottostrada	32,07	x	35 %	=	11,22
Totale:	137,81				116,96

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,96 x 800,00 = 93.568,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 93.568,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 93.568,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è quello comparativo o diretto basato sul confronto con beni aventi simili caratteristiche o correntemente offerti sul mercato concorrenziale, considerando altresì lo stato conservativo e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuata il 05.12.2024.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 17.12.2024 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. La verifica ha dato esito negativo., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 10.06.2026., ufficio tecnico di Lurago Marinone. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare 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	porzione di fabbricato	103,93	0,00	93.537,00	93.537,00
B	porzione di fabbricato	54,79	0,00	27.395,00	27.395,00
C	porzione di fabbricato	116,96	0,00	93.568,00	93.568,00
				214.500,00 €	214.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**5.910,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**208.590,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**31.288,50**

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: €.**177.301,50**