

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

N. Gen. Rep. **000031/22**

**Giudice Dr. Marco Mancini**  
Custode Giudiziario **Dott. Gianluca Arcidiacono**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Raffaella Nespoli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1837*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Como*  
*C.F. NSPRFL73R58C933L - P.Iva 02596200135*

*con studio in Erba (Como) Via Turati, 3*  
*telefono: 0313355056*  
*cellulare: 3487431219*  
*fax: 0316470364*  
*email: architetonnespoli@mpplanet.it*

**Beni in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.  
Composto da: negozio  
al piano terra negozio suddiviso in nove locali, due bagni, disimpegno e vano scala  
al piano seminterrato locale accessorio, due ripostigli, magazzino, due archivi, disimpegno, locali tecnici e vano scala. Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **445,1**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 701, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 320 mq, composto da 225 mq, posto al piano S1/T, - rendita: €uro 7.843,69.  
Coerenze:  
Da Nord in senso orario a piano terra con strada, filo edificio ricadente su mappale 670 su tre lati.  
Da Nord in senso orario a piano interrato con terrapieno, enti comuni al piano interrato, terrapieno.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.  
Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,54**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 705, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.  
Coerenze: Da Nord in senso orario con terrapieno, mapp. 670 sub. 706, enti comuni condominiali.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.  
Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,28**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 706, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.  
Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 705, terrapieno, mapp. 670 sub. 707, enti comuni condominiali.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.  
Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,28**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 707, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 26 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 161,13.  
Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 706, terrapieno, mapp. 670 sub. 708, enti comuni condominiali.
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.  
Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 708, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.  
Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 707, terrapieno, enti comuni condominiali.

**F.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Superficie complessiva di circa mq **1100**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 9 mappale 3834 qualità prato, classe 01, superficie catastale 1100 mq, - reddito agrario: €uro 5,68, - reddito domenicale: €uro 7,39.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 4882, mapp. 4881, mapp. 670 e strada.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale e commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), biblioteca (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciale
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (0,5), autobus (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

mapp. 670 sub. 701 e sub. 706 occupato da  
mapp. 670 sub. 707 libero  
mapp. 670 sub. 705 occupato da [REDACTED]  
mapp. 670 sub. 708 occupato da [REDACTED]

Specifiche in merito ai contratti in essere:

mapp. 670 sub. 701 e 706  
occupato da [REDACTED]  
con contratto di locazione del tipo 6 + 6  
stipulato in data 01.05.2019 registrato a Cantù in data 28.05.2019 con prima scadenza  
30.04.2025 - Serie 3T numero 1588  
stipulato e registrato prima della data del pignoramento TRASCRIZIONE 5906/4224  
(3.3.2022)

mapp. 670 sub. 705  
occupato da [REDACTED]  
con contratto di locazione del tipo 4 + 4  
stipulato in data 18.11.2012 registrato a Cantù in data 24.01.2013 con prima scadenza  
30.11.2016 - Serie 3 numero 290 - rinnovato in data 22.12.2021 con scadenza 30.11.2024  
stipulato, registrato e rinnovato prima della data di pignoramento TRASCRIZIONE 5906/4224  
(3.3.2022)

mapp. 670 sub. 708  
occupato da [REDACTED]  
con contratto di locazione del tipo 4 + 4  
stipulato in data 01.01.2010 registrato a Cantù in data 26.01.2010 con prima scadenza  
31.12.2017 - Serie 3 numero 218 - agli atti NON RISULTA RINNOVATO  
stipulato e registrato prima della data di pignoramento TRASCRIZIONE 5906/4224 (3.3.2022)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a firma di Notaio Gianfranco Manfredi in  
data 21/02/2001 ai nn. 2624/2072 trascritto a Como in data 02/03/2001 ai nn.  
4684/3479 - atto portante locazione ultranovennale a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED] della durata di 12 anni  
con decorrenza 1.3.2001 e termine 28.2.2013 e si intenderà tacitamente rinnovata  
per periodi di sei anni in sei anni, relativamente alle unità immobiliari ai mapp.  
670/701, 670/706, 670/707 e 670/710.

Si precisa che ad oggi i beni oggetto del presente contratto non risultano più  
occupati dal soggetto "conduttore".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario (durata 15 anni) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] **contro** [REDACTED] a firma di Notaio  
Gianfranco Manfredi in data 18/10/2007 ai nn. 13848/10106 iscritto a Como in  
data 24/10/2007 ai nn. 37795/7998  
importo ipoteca: €uro 3.750.000,00  
importo capitale: €uro 2.500.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto definitivo Tribunale dei Minorenni di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale per i minorenni di Milano in data 25/03/2010 ai nn. 3447/2010 iscritto a Como in data 08/11/2016 ai nn. 29156/4914

importo ipoteca: €uro 92.196,84

importo capitale: €uro 89.496,78

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 23/05/2017 ai nn. 9937/6817 iscritto a Como in data 25/05/2017 ai nn. 13438/2164

importo ipoteca: €uro 84.259,50

importo capitale: €uro 42.129,75

Riferito limitatamente a: C.F. foglio 11 mappale 670 subalterni 701, 705, 706, 707, 708.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione/Roma in data 25/08/2017 ai nn. 10149/6817 iscritto a Como in data 29/08/2017 ai nn. 23098/3841

importo ipoteca: €uro 265.242,84

importo capitale: €uro 132.621,42

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione/Roma in data 20/09/2017 ai nn. 10458/6817 iscritto a Como in data 21/09/2017 ai nn. 24369/4085

importo ipoteca: €uro 343.203,28

importo capitale: €uro 171.601,64

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA/RAVENNA in data 25/02/2022 ai nn. 575 iscritto a Como in data 28/02/2022 ai nn. 5404/823

importo ipoteca: €uro 236.482,32

importo capitale: €uro 118.241,16

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 19/01/2022 ai nn. 4067 trascritto a Como in data 03/03/2022 ai nn. 5906/4224

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Sequestro Conservativo derivante da Ordinanza di Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano - Sezione IV Civile in data 05/12/2017 ai nn. 32835/2017 trascritto a Como in data 18/12/2017 ai nn. 32866/21809 - Ordinanza di Sequestro Conservativo a carico di [REDACTED] fino alla concorrenza di €uro 23.064,00.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**



██████████  
██████████ proprietario in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicola Russo in data 22/12/1966 ai nn. 25616/9867 trascritto a Como in data 21/01/1967 ai nn. 1270/1180 atto con il quale ██████████ vende ██████████  
██████████ immobili siti in Mariano Comense Via Emanuele D'Adda nr. 4 - 6 e precisamente:

.casa con piccolo terreno  
il tutto censito al Catasto Fabbricati fg. 11 (reale) con:  
mapp. 670/1 - PT - C/1 - mq. 83  
mapp. 670/2 - PT - A/3 - v. 3  
mapp. 670/3 - P1 - A/3 - v. 3,5  
mapp. 670/4 - P1 - A/3 - v. 4,5  
e distinto al Catasto Terreni con:  
mapp. 670 are 09.50 f.r.

AVVERTENZA:

si precisa inoltre in atto che, come risulta da precedente atto del 26.8.36 rep. 4159/510 Notaio Achille Tonani di Casalpusterlengo trascritto in data 2.9.36 ai nn. 3978/3247, il muro di confine con la "proprietà ██████████ spetta di esclusiva proprietà per tutta l'altezza a quest'ultima, mentre il muro di confine con la "proprietà ██████████ è divisorio comune per tutta la sua lunghezza e fino all'altezza di mq. 2,50 dal suolo.

OSSERVAZIONI:

dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 4.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

██████████ proprietario in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore Dello Iacono in data 20/12/1990 ai nn. 114189/13423 trascritto a Como in data 09/01/1991 ai nn. 723/583 atto con il quale ██████████

██████████ vende a ██████████  
congiugato in regime di separazione dei beni - quota intera di nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale fino al 31.12.2002 di immobili siti in Mariano Comense e precisamente:

.villa e autorimessa in corpo staccato il tutto denunciato presso UTE con schede nr. 232 e nr. 233 del 7.12.90 e censito al Catasto Fabbricati fg. 11 (reale) con:  
mapp. 4882/1 - A/8 - v. 22  
mapp. 4882/2  
.vecchio fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg. 11 (reale) con:  
mapp. 670/1 - C/1 - mq. 83  
mapp. 670/2 - A/3 - v. 3  
mapp. 670/3 - A/3 - v. 3,5  
mapp. 670/4 - A/3 - v. 4,5

CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA

.terreno annesso distinto al Catasto Terreni con:

mapp. 3834 are 11.00

OSSERVAZIONI:

dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 310.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

██████████ proprietario in forza di atto di cessione a firma di Notaio Gianfranco Manfredi in data 20/02/2001 ai nn. 2617/2068 trascritto a Como in data 02/03/2001 ai nn. 4683/3478 atto con il quale ██████████

██████████ cede a ██████████ coniugato in regime di separazione dei beni - quota intera di usufrutto anche di immobili siti in Mariano Comense Via Emanuele D'Adda nr. 10 - 12 a parte del fabbricato già censito con i mapp. 670 dal sub. 1 al sub. 4 e precisamente:

.porzione di fabbricato ad uso commerciale composta da tre locali e servizi al piano terra; tre locali e servizi al piano interrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg. 11 (reale) con:

mapp. 670/701 - PT, S1 - C/1 - mq. 205

.autorimesse al piano interrato censite al Catasto Fabbricati foglio 11 (reale) con:

mapp. 670/706 - PS1 - C/6 - mq. 25

mapp. 670/707 - PS1 - C/6 - mq. 26

.COMPRESA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI TRA I QUALI L'AREA CORTILIZIA DISTINTA AL CATASTO TERRENI FG. 11(Reale) con:

mapp. 3834 are 11.00

OSSERVAZIONI:

dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 37.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

AVVERTENZA:

si precisa che presso la banca dati catastale risulta, per le unità immobiliari, voltura nr. 739 pratica nr. CO0008784 del 17.1.2012 e voltura nr. 742 nr. CO0008793 del 17.1.2012, mentre per il terreno al mapp. 3834, istanza nr. 10385612 voltura nr. 1226 pratica nr. CO0013724 in atti dal 24.1.2012, con le quali viene eliminata dalla ditta catastale la

per l'usufrutto.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. N. 126/1971** per lavori di trasformazione interna intestata a ██████████ Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 27/08/1971

**P.E. n. N. 126/1971 bis** per lavori di trasformazione interna intestata a ██████████ Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 16/02/1973

**P.E. n. N. 3382/1997** per lavori di modifica destinazione d'uso ad uffici al piano seminterrato di fabbricato esistente intestata a ██████████ Condono edilizio rilasciata in data 21/11/1997

**P.E. n. N. 165/1994** per lavori di costruzione di autorimesse interrate intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 28/02/1996

**P.E. n. N. 232/1996** per lavori di opere di manutenzione straordinaria fabbricato esistente intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività presentata in data 02/08/1996- n. prot. 24150

**P.E. n. N. 232/1996 variante 1** per lavori di opere di manutenzione straordinaria fabbricato esistente - variante per serramenti in copertura intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/04/1997- n. prot. 11727

**P.E. n. N. 232/1996 variante 2** per lavori di opere di manutenzione straordinaria fabbricato esistente - variante intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività presentata in data 21/10/1997- n. prot. 31698 E' stata presentata la richiesta per Agibilità in data 12.12.2000 relativamente al piano terra e seminterrato corrispondente al mapp. 670 sub. 701.

**P.E. n. N. 467/2000** per lavori di opere di manutenzione straordinaria ed opere di eliminazione barriere architettoniche intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività presentata in data 20/12/2000- n. prot. 36345



**P.E. n. N. 130/2019** per lavori di modifiche interne intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore della ditta [REDACTED] affittuaria. C.I.L.A. presentata in data 05/04/2019- n. prot. AP3120 - 146/19 In data 27.06.2019 è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità riferita ai beni oggetto della S.C.I.A. n. 130/2019.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Composto da negozio:

al piano terra negozio suddiviso in nove locali, due bagni, disimpegno e vano scala  
al piano seminterrato locale accessorio, due ripostigli, magazzino, due archivi, disimpegno, locali tecnici e vano scala. Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **445,1**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 701, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 320 mq, composto da 225 mq, posto al piano S1/T, - rendita: €uro 7.843,69.

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con strada, filo edificio ricadente su mappale 670 su tre lati.  
Da Nord in senso orario a piano interrato con terrapieno, enti comuni al piano interrato, terrapieno.  
L'edificio è stato costruito nel presumibilmente anni 1950, ristrutturato nel 2019  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 305 cm al piano terra e 270 cm al piano seminterrato.

### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona Ambito Storico Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio locale 1 piano terra	Sup. reale lorda	31,05	1,00	31,05
negozio locale 2 piano terra	Sup. reale lorda	10,34	1,00	10,34
negozio locale 3 piano terra	Sup. reale lorda	9,44	1,00	9,44
negozio locale 4 piano terra	Sup. reale lorda	9,68	1,00	9,68
negozio locale 5 piano terra	Sup. reale lorda	9,02	1,00	9,02
negozio locale 6 piano terra	Sup. reale lorda	44,05	1,00	44,05
negozio locale 7 piano terra	Sup. reale lorda	16,13	1,00	16,13
negozio locale 8 piano terra	Sup. reale lorda	22,89	1,00	22,89
negozio locale 9 piano terra	Sup. reale lorda	24,03	1,00	24,03
bagno 1 piano terra	Sup. reale lorda	10,72	1,00	10,72
bagno 2 piano terra	Sup. reale lorda	8,68	1,00	8,68
disimpegno piano terra	Sup. reale lorda	13,56	1,00	13,56
vano scala piano terra	Sup. reale lorda	10,07	1,00	10,07
ripostiglio 1 piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,23	0,70	19,76
ripostiglio 2 piano seminterrato	Sup. reale lorda	12,98	0,70	9,09
magazzino piano seminterrato	Sup. reale lorda	34,85	0,70	24,39
locale accessorio piano seminterrato	Sup. reale lorda	36,39	0,70	25,47
disimpegno piano seminterrato	Sup. reale lorda	5,84	0,70	4,09
vano scala piano seminterrato	Sup. reale lorda	18,53	0,70	12,97
archivio 1 piano seminterrato	Sup. reale lorda	33,72	0,70	23,60
archivio 2 piano seminterrato	Sup. reale lorda	10,50	0,70	7,35
locali tecnici piano seminterrato	Sup. reale lorda	44,40	0,70	31,08
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>445,10</b>		<b>377,47</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno.  
 Note: si precisa che il CTU non ha potuto verificare i materiali di costruzione impiegati per l'inibito accesso.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: ferro.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevole.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione non disponibile.  
*Citofonico:* conformità: documentazione non disponibile.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione non disponibile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione non disponibile.  
*Termico:* conformità: documentazione non disponibile.

#### Accessori:

#### Descrizione **box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,54**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 705, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.

Coerenze: Da Nord in senso orario con terrapieno, mapp. 670 sub. 706, enti comuni condominiali. L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250 cm al piano seminterrato.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona Ambito Storico Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,54	1,00	28,54
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,54</b>		<b>28,54</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura.

Impianti:

*Elettrico:* conformità: documentazione non disponibile.

#### Accessori:

#### Descrizione **box** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Composto da box piano seminterrato posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 706, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 705, terrapieno, mapp. 670 sub. 707, enti comuni condominiali.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250 cm al piano seminterrato.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona Ambito Storico Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,28	1,00	28,28
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,28</b>		<b>28,28</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura.

Impianti:

*Elettrico:* conformità: documentazione non disponibile.

#### Accessori:

#### Descrizione **box** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 707, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da 26 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 161,13.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 706, terrapieno, mapp. 670 sub. 708, enti comuni condominiali.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250 cm al piano seminterrato.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona Ambito Storico Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,28	1,00	28,28
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,28</b>		<b>28,28</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura.

Impianti:

*Elettrico:* conformità: documentazione non disponibile.

Giudice Dr. Marco Mancini  
Curatore/Custode: Dott. Gianluca Arcidiacono  
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

**Accessori:**Descrizione **box** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Composto da box piano seminterrato. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 11 mappale 670 subalterno 708, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, composto da 25 mq, posto al piano S1, - rendita: €uro 154,94.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 670 sub. 707, terrapieno, enti comuni condominiali. L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250 cm al piano seminterrato.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona Ambito Storico Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,96	1,00	28,96
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,96</b>		<b>28,96</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura.

Impianti:

*Elettrico:* conformità: documentazione non disponibile.

**Accessori:**Descrizione **terreno** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno sito in Mariano Comense (Como) Via Emanuele D'Adda, 10, 12.

Superficie complessiva di circa mq **1100**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 9 mappale 3834 qualità prato, classe 01, superficie catastale 1100 mq, - reddito agrario: €uro 5,68, - reddito dominicale: €uro 7,39.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 4882, mapp. 4881, mapp. 670 e strada.

Il terreno ha una forma pressoché regolare ricompreso all'interno della recinzione del bene ubicato sul mapp. 4882, una orografia piana

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 75 del 25.07.2016 pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 21.09.2016 l'immobile è identificato nella zona R4 - Ambito paesistico urbano

Norme tecniche ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	1.100,00	1,00	1.100,00

Giudice Dr. Marco Mancini  
Curatore/Custode: Dott. Gianluca Arcidiacono  
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

---

<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.100,00</b>	<b>1.100,00</b>
-------------------------	-----------------	-----------------

---

**Accessori:**

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

è stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del fabbricato.

Nell'attribuzione di valore al mq. risultano essere comprese le aree comuni condominiali. Nel caso specifico, come si evince dai titoli di proprietà che si sono susseguiti, è stata considerata nel lotto la quota di comproprietà del mappale 3834; detto mappale, in seguito all'avvenuto sopralluogo risulta essere posto all'interno della recinzione dell'edificio posto a lato Est.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Como:

qui sono state recuperate le visure storiche, la mappa e le schede.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

ispezione effettuata dal visurista incaricato alla data del 07.11.2022.

Ufficio Tecnico di Mariano Comense:

sono state recuperate numerose pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di stima.

Si precisa che la ricerca delle pratiche è stata effettuata unicamente dal personale dell'Ufficio Tecnico, pertanto il Ctu ha potuto verificare solo ciò che è stato recuperato dal personale. E' stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in allegati.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como, Agenzie Immobiliari della zona.

Ufficio del Registro:

è stato effettuato il sopralluogo c/o l'Ufficio al fine di verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodati o preliminari di compravendita, eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di perizia e non trascritti.

La verifica ha dato esito positivo.

Sono stati riscontrati contratti di locazione riportati nel capitolo "stato di possesso".

Sono stati inoltre riscontrati i seguenti:

. Contratto preliminare relativo alla piena proprietà di fabbricato - registrato a Firenze in data 23.3.1999 nr. 1344

. Contratto preliminare relativo alla piena proprietà di fabbricato - registrato a Cantù in data 19.6.2009 nr. 1812

si specifica che trattandosi di contratti molto vetusti, risulta impossibile il reperimento cartaceo presso gli Uffici.

**Si specifica inoltre che NESSUNO DI QUESTI CONTRATTI RISULTA TRASCRITTO.**

Amministratore Condominiale:

è stata dichiarata l'assenza della figura dell'Amministratore condominiale.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. negozio**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio locale 1 piano terra	31,05	€1.850,00	€57.442,50
negozio locale 2 piano terra	10,34	€1.850,00	€19.129,00

---

Giudice Dr. Marco Mancini  
Curatore/Custode: Dott. Gianluca Arcidiacono  
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

negozio locale 3 piano terra	9,44	€1.850,00	€17.464,00
negozio locale 4 piano terra	9,68	€1.850,00	€17.908,00
negozio locale 5 piano terra	9,02	€1.850,00	€16.687,00
negozio locale 6 piano terra	44,05	€1.850,00	€81.492,50
negozio locale 7 piano terra	16,13	€1.850,00	€29.840,50
negozio locale 8 piano terra	22,89	€1.850,00	€42.346,50
negozio locale 9 piano terra	24,03	€1.850,00	€44.455,50
bagno 1 piano terra	10,72	€1.850,00	€19.832,00
bagno 2 piano terra	8,68	€1.850,00	€16.058,00
disimpegno piano terra	13,56	€1.850,00	€25.086,00
vano scala piano terra	10,07	€1.850,00	€18.629,50
ripostiglio 1 piano seminterrato	19,76	€1.850,00	€36.557,85
ripostiglio 2 piano seminterrato	9,09	€1.850,00	€16.809,10
magazzino piano seminterrato	24,39	€1.850,00	€45.130,75
locale accessorio piano seminterrato	25,47	€1.850,00	€47.125,05
disimpegno piano seminterrato	4,09	€1.850,00	€7.562,80
vano scala piano seminterrato	12,97	€1.850,00	€23.996,35
archivio 1 piano seminterrato	23,60	€1.850,00	€43.667,40
archivio 2 piano seminterrato	7,35	€1.850,00	€13.597,50
locali tecnici piano seminterrato	31,08	€1.850,00	€57.498,00
	<b>377,47</b>		<b>€698.315,79</b>

- Valore corpo:	<b>€698.315,79</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€698.315,79</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€698.315,79</b>

**B. box***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box piano seminterrato	28,54	€1.000,00	€28.540,00

- Valore corpo:	<b>€28.540,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€28.540,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€28.540,00</b>

**C. box***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box piano seminterrato	28,28	€1.000,00	€28.280,00

- Valore corpo:	<b>€28.280,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€28.280,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€28.280,00</b>

**D. box***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

box piano seminterrato	28,28	€1.000,00	€28.280,00
- Valore corpo:			<b>€28.280,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€28.280,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€28.280,00</b>

**E. box**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box piano seminterrato	28,96	€1.000,00	€28.960,00
- Valore corpo:			<b>€28.960,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€28.960,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€28.960,00</b>

**F. Terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	1.100,00	€80,00	€88.000,00
- Valore corpo:			<b>€88.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€88.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€22.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>negozio</b>	445,1	€698.315,79	<b>€698.315,79</b>
<b>B</b>	<b>box</b>	28,54	€28.540,00	<b>€28.540,00</b>
<b>C</b>	<b>box</b>	28,28	€28.280,00	<b>€28.280,00</b>
<b>D</b>	<b>box</b>	28,28	€28.280,00	<b>€28.280,00</b>
<b>E</b>	<b>box</b>	28,96	€28.960,00	<b>€28.960,00</b>
<b>F</b>	<b>terreno</b>	1100	€88.000,00	<b>€22.000,00</b>
			<b>€900.375,80</b>	<b>€834.375,80</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€125.156,37**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€13.450,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

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

**€709.219,43**

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

**€695.769,43**

Relazione lotto 001 creata in data 12/11/2022  
Codice documento: E038-22-000031-001

il perito  
Arch. Raffaella Nespoli