



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 0195/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

**PRISMA SPV s.r.l.**

:DEBITORE:

**SOGGETTO A**

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini / Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

AVV. GALASSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2026



TECNICO INCARICATO:

**SALVATORE VERSACE**

CF:

con studio a Lipomo (CO) VIA BRIANZA 369

telefono: 347.9396421

email: archvesace@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 195/2025

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**Abitazione di tipo civile** a Mariano Comense (Co), in Via IV Novembre n. 40/T per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, intestata al Sig. SOGGETTO A, costituita da unità abitativa posta al piano secondo (in contesto di fabbricato con corte comune centrale) costituita da locale soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.

Identificazione catastale attualmente risultante:

- A) Censito al catasto fabbricati, foglio 12, **particella 3883, sub 3**, piano 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita € 122,66.  
Coerenze: nord: vano scale e pianerottolo; est: portico e altro mappale identificato con il n. 3884; sud : altro mappale identificato con il n. 3552, ovest: via IV Novembre.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie complessiva dell'unità 3883/3 **Circa 36 m<sup>2</sup>**  
(appartamento e cantina)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : **€ 33.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **28.050,00**

Data della valutazione: 15/02/2026

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

E' stato effettuato il sopralluogo il 29 dicembre 2026 alla presenza del Custode Giudiziario.

L'immobile è risultato occupato da affittuari al momento del sopralluogo, con contratto d'affitto registrato in data 17.02.2025 (codice identificativo: TN625T000588000II) e con scadenza al 16.02.2029).

Lo stato dei luoghi è testimoniato dalla documentazione fotografica acquisita.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Per maggiori informazioni si rimanda in generale alla relazione ipocatastale allegata e alle Verifiche ipotecarie eseguite dal Dottore Angelo Piazzoli .**

**NOTA BENE:** *Si richiama in forma integrale il contenuto della relazione dell'ausiliario visurista Dott. Angelo Piazzoli che costituisce parte integrante della consulenza estimativa*

##### 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: **Nessuna.**

##### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA (ricerca effettuata dal visurista Dott. Angelo Piazzoli) :

**ISCRIZIONE nn. 38964/8209 del 27.10.2006** = ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo, iscritta per Euro 219.200,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna.

**TRASCRIZIONE nn. 26141/18567 del 5.11.2012** = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 18.10.2012 cron n. 5081, trascritto a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano.

**TRASCRIZIONE nn. 26551/19380 del 3.09.2025** = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 12.08.2025 cron. n. 4344, trascritto a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Conegliano.

##### 4.3 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio:

###### BREVE STORIA VENTENNALE:

Al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva a **SOGGETTO B**, nato a \_\_\_\_\_, proprietario in forza dell'atto in data 3.07.1995 n. 41051/3510 di rep. a rogito dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, ivi registrato il 19.07.1995 al n. 1336, trascritto a Como in data 11.07.1995 ai nn. 12478/9389.

Con atto in data 18.10.2006 n. 132474/8952 di rep. a rogito dott. Emanuele Ferrari, Notaio in Milano, trascritto a Como il 27.10.2006 ai nn. 38963/24454, SOGGETTO B, nato a \_\_\_\_\_ ha venduto la proprietà oggetto di procedura a SOGGETTO A, nato in \_\_\_\_\_.

#### **4.4 ISPEZIONE CATASTALE - aggiornamento dei repertori**

*Alla data del 19.12.2025*

##### **Diritto di proprietà – quota di 1/1**

##### **Catasto Fabbricati**

foglio n. 12 - particella n. **3883 sub. 3** - categoria: A/4 - classe: 2 - consistenza: vani 2,5 - superficie catastale: mq. 43 - rendita catastale Euro 122,66.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 15.06.1995 al n. 142 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare già censita con la particella n. **3883 sub. 3**, a sua volta derivata dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 8.11.1986 al n. 640 di protocollo.

Dalla visura catastale la particella n. **3883 sub. 3** del Catasto Fabbricati risulta catastalmente correlata con la particella n. **3883** di Catasto Terreni – ente urbano di are 0.40 con diritto alla corte comune censita con la particella n. **3885** di Catasto Terreni.

##### **Attuale proprietario:**

SOGGETTO A, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

##### **Provenienza:**

atto di compravendita in data 18.10.2006 n. 132474/8952 di rep. a rogito dott. Emanuele Ferrari, Notaio in Milano, trascritto a Como in data 27.10.2006 ai nn. 38963/24454.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Consumo corrente individuale, acqua, riscaldamento

€. 1.200,00 circa

Si sottolinea che al momento **non vi è amministratore** (comunicazione ricevuta sia dagli affittuari che da vicini di casa) pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno di eventuali spese arretrate condominiali insolute a detta degli affittuari (nel capitolo 8 verranno indicate spese di € 0.00 non potendo tuttavia verificare con certezza la veridicità di quanto indicato)

l'immobile è risultato occupato al momento del sopralluogo; con contratto d'affitto registrato (come sopra riportato ed in scadenza al 16.02.2029).

**L'immobile** (risalente a data antecedente gli anni '50), situato in contesto condominiale formato da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), conta la presenza di circa oltre trenta famiglie/unità. È ubicato in zona prettamente residenziale, l'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano secondo (ultimo) ed è formato da:

locale pranzo/cucina (h interna ml 2.76, al netto delle murature circa mq 16.30), spazio disimpegno (circa mq 1.23 al netto delle murature), servizio igienico (al netto circa mq 3.21) e camera (mq 14.71 al netto delle murature); dal locale pranzo/cucina è possibile accedere allo spazio sottotetto ispezionabile (superficie accessoria utilizzabile come ripostiglio) tramite botola di accesso in legno e scala retrattile, tuttavia non è stato possibile, all'atto del sopralluogo, accedervi (principalmente per le condizioni precarie della scala).

L'impianto elettrico, pur funzionante, va revisionato (non risulta certificazione); il riscaldamento è autonomo (consigliabile compiere una revisione anche alla caldaia), Il soffitto dell'intero appartamento è perlinato in legno (condizioni di conservazione sufficienti), il pavimento è in piastrelle (condizioni sufficienti), la porta di accesso è in legno (non blindata), le finestre in pvc con doppio vetro (condizioni sufficienti), gli scuri esterni sono

costituiti da persiane in legno (scarse / insufficienti condizioni di conservazione, opportuno intervento di manutenzione) ad eccezione della cucina in cui è collocata un'inferriata esterna anti intrusione.

In tempi recenti si è verificato qualche episodio di infiltrazione d'acqua dalla copertura evidenziato in prossimità delle botole di ispezione al sottotetto posta sul soffitto del locale pranzo / cucina (informazione reperita dai presenti affittuari).

L'ampio spazio a cortile esterno (accessibile dalle auto dalla via Prealpi, si sottolinea che non è pavimentato come si evince dalle foto) è adibito a parcheggio delle auto ma tali parcheggi non sono assegnati. Le scale condominiali che conducono al piano secondo dove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento sono in granito (condizioni sufficienti).

L'impianto idrico sanitario è funzionante (non sono stati rilevate anomalie all'atto del sopralluogo); per quanto riguarda gli allacciamenti alla rete fognaria si suppone che gli stessi siano esistenti, vanno tuttavia eventualmente verificati (sono in parte sicuramente esistenti ma non è possibile sapere quali siano stati adeguati e quali no in riferimento a tutte le unità immobiliari del complesso; il tecnico comunale non ha saputo fornire ulteriori e specifiche informazioni al riguardo).

L'impianto citofonico non è presente, si trova campanello acustico in prossimità della porta di ingresso all'appartamento

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **6.1 PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione della porzione immobiliare (si presume dell'intero stabile) è avvenuta in data antecedente il 01/09/1967, interpellato il tecnico del comune di Mariano è stato specificato che non risultano pratiche edilizie intestate al precedente proprietario né altre pratiche pregresse; tuttavia nell'atto di provenienza si parla di “...*inoltro di comunicazione di inizio lavori al comune di Mariano Comense in data 26 aprile 1989 riguardanti opere interne*”; il tecnico comunale interpellato ha dichiarato tuttavia, come specificato poco sopra, di non aver reperito altre pratiche (neanche riferite al proprietario precedente) al di fuori della seguente pratica edilizia intestata all'attuale proprietario pignorato:

- **Pratica edilizia n. 213/2010** relativa ad abusivismo edilizio (pratica allegata alla presente perizia) riferita allo spazio sottotetto non abitabile utilizzato come camera da letto (abuso per cambio di destinazione d'uso dello spazio sottotetto). In seguito ad accertamenti da parte delle polizia municipale e del tecnico comunale tale locale sottotetto viene sgomberato e segue comunicazione dello stesso proprietario con precisazione relativa all'uso del locale sottotetto come locale ripostiglio ( in data 07.07.2010).

### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dal PGT , (approvato il 22.10.2025) l'immobile risulta ubicato in “*zona riferita a nuclei di antica formazione cascine*”, specificato nell'art. 21 delle NTA – tavola n. 14.3 (disponibili sul sito ufficiale del comune di Mariano Comense ed estratto in allegato alla perizia).

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Si precisa che l'appartamento in questione risulta (dalle ricerche effettuate) realizzato in data antecedente il 01/09/1967 secondo i regolamenti edilizi vigenti all'epoca; non sono state eseguite/depositate pratiche edilizie in data successiva al 1967, né reperite su specifica richiesta dello scrivente presso la documentazione presente negli archivi comunali, ad eccezione della pratica per abuso (allegata alla presente perizia) riportata nel precedente paragrafo 6.1., nella quale non sono riportate planimetrie dell'appartamento.

## 7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, risulta complessivamente conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita, tuttavia la porta di accesso alla camera nello stato di fatto rilevato avviene dallo spazio disimpegno e non dal locale cucina soggiorno come indicato sulla scheda catastale

Eventuali spese di regolarizzazione sono quantificabili in circa € 1.200,00 (sanatoria) e € 600,00 circa (aggiornamento scheda catastale).

### BENE IN COMUNE DI MARIANO COMENSE VIA IV NOVEMBRE N. 40

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona non distante dal centro di Mariano Comense, in area prettamente residenziale e terziaria (presenza di piccole attività commerciali). Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi nella zona sono sufficienti.

La fermata dell'autobus (c180, 181,182 e z221) si trova a circa 300 metri di distanza e la zona è complessivamente sufficientemente servita – la fermata del treno è a circa 800 metri/1 km di distanza; l'autostrada A9 dista a circa 8 km.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (si faccia riferimento a quanto già specificato nel capitolo 5).

#### SERVIZI

biblioteca	★★★★★★★★★★
campo da calcio	★★★★★★★★★★
centro commerciale/terziario	★★★★★★★★★★
farmacia	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km	★★★★★★★★★★
autobus distante 0.3 km	★★★★★★★★★★
autostrada distante 8/10 km	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 0.8/1 km	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rimanda alla documentazione fotografica e a quanto già precisato nel paragrafo 5 (altre informazioni per l'acquirente).

Sinteticamente si può affermare che, per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono, in generale, in condizioni scarse, gli intonaci esterni condominiali si trovano in condizioni di conservazione appena accettabili. L'unità immobiliare, risalente ad epoca antecedente gli anni '50 (ex cascinale ristrutturato in epoca antica) presenta caratteristiche tipologiche e finiture specifiche di quel periodo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALUTAZIONE:** Procedimento di stima scelto dato il caso in questione : *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo dei beni individuati nel lotto unico:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.000,00**  
(inclusi box e cantina)

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.000,00**

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio provinciale del Territorio di Como, Ufficio del registro di Como, Conservatoria dei registri immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del comune di Mariano Comense, agenzie operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA, nelle ultime versioni pubblicate.

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 degli immobili** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 33.000,00**

**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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

**Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:** **€. 28.050,00**

**NOTA BENE:**

Fanno parte integrante del referto gli allegati depositati per via telematica unitamente al medesimo

**Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€. 28.050,00**

Como, 15 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico Incaricato  
Architetto Salvatore Versace