
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
Knicks SPV s.r.l.

N. Gen. Rep. 000124/25

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Custode Giudiziario Dott. Frigerio Fabio

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1999
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. FRGGLG65R25C933H- P.Iva 02646090130

con studio in Cantu' (Como) VIA F.FILZI N.7
telefono: 031710221

fax: 031710221
email: caimi.frigerio@tin.it



**Beni in Mariano Comense (Como) piazza Roma n. 82-84
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di appartamento sito in Mariano Comense (Como) piazza Roma n. 82-84.

Abitazione al secondo piano, di un edificio di tre piani fuori terra.
L'appartamento è un monolocale con servizi : disimpegno e servizio igienico sanitario .
L'abitazione dispone di un terrazzo prospiciente a Sud – Ovest sulla sede stradale della
Piazza Roma, di superficie lorda circa mq. 9,00.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00, con altezza
interna di cm 280.

L'abitazione trova inserimento in un condominio, che ha ingresso dall'area di cortile.
Il vano scale (BCNC) non dispone di un ascensore utile ad accedere all'abitazione al
piano secondo, terzo fuori terra.
L'ingresso all'abitazione si ha, raggiunto dal vano scala il livello del piano secondo, da
un primo corridoio (sempre BCNC unito al vano scala) ed accedendo ad un secondo
corridoio (BENE COMUNE NON CENSIBILE - mappale SUB 702), andito asservito a
sole quattro unità immobiliari , ai subb. nn. 703,704,705,706 .
Il condominio dispone di un'area di cortile con all'interno corpo accessorio delle
autorimesse.

Identificato al catasto fabbricati intestata a
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
=> foglio 11 mappale 159 subalterno 706, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq.
38 (escluse aree scoperte mq. 35), consistenza vani 2, posto al piano 2, - rendita: euro
237,57.

Coerenze: confini in contorno da Nord :
- corridoio condominiale d'accesso (BCNC particella sub. 702)
- proprietà di terzi, altra u.i.
- terrazza pertinenziale con al di là prospetto sulla sede stradale di Piazza Roma ;
- proprietà di terzi, altra u.i

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di box singolo sito in Mariano Comense (Como) piazza Roma n. 82-84.

Locale autorimessa trova inserimento in un corpo immobiliare isolato accessoria al
fabbricato principale, interno all'area del particella al mappale n. 159 .
Risulta avere la consistenza per un posto auto, per una superficie utile di circa mq. 13,00
ed essere di altezza interna di circa mt. 2,50.

Identificato al catasto fabbricati intestata a
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
=> foglio 11 mappale 159 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq.
16, consistenza mq. 14, posto al piano T, - rendita: euro 86,76.



Coerenze: confini in contorno da Nord :

- box auto altra u.i di terzi
 - particella n. 2433 - proprietà di terzi
 - box auto altra u.i di terzi
 - area esterna di cortile d'accesso
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione in vendita all'asta si inserisce in un immobile di tre piani fuori terra, con al piano terra una destinazione d'uso "commerciale", sede uffici di un istituto bancario, mentre al piano primo e secondo la destinazione residenziale. Il monolocale ha inserimento al piano secondo, terzo fuori terra, con soprastante il sottotetto, mera intercapedine .

Si accede al vano scala dell'immobile condominiale dall'androne d'ingresso, prospiciente su Piazza Roma, dal quale si ha l'ingresso alla proprietà immobiliare in modo pedonale e carraio all'area scoperta e alle autorimesse .

Nel corpo delle autorimesse , di n. 6 posti auto, si ha l'inserimento del box auto in oggetto al pignoramento.

Dal Regolamento Condominiale si ha l'indicazione che : "tutte le altre aree esterne di parcheggio (e relative aree di manovra) restano di pertinenza della ----- e si intendono gravati di servitù di passo carraio e pedonale a favore del Condominio .

I relativi costi di manutenzione resteranno a carico della predetta "-----"

Mentre, sempre dal regolamento condominiale, è indicato che "le rimanenti aree verdi sono invece a tutti gli effetti enti comuni condominiali .

Sulla consistenza degli enti condominiali, dei BCNC, l'analisi peritale operata con riferimento alle denuncia catastali indica due particelle e precisamente :

- la particella all'identificativi sub. 702 (BCNC), corridoio al piano secondo pertinenziale all'u.i in pignoramento sub. 706 e alle limitrofe particelle subb. nn. 703,704,705 ;
- la particella al sub. 711, che risulterebbe dagli elaborati planimetrici presentati, al piano secondo essere un disimpegno assimilabile al sub. 702, che risulterebbe di pertinenza solo ad altre differenti unità immobiliari . Detti enti comini non hanno una identificazione catastale

L'analisi porta comunque a l'implicita valutazione che i BCNC del condominio risultino essere altresì : l'ingresso al vano scale, il vano scale e relativi corridoi funzionali ad accedere alle unità immobiliari dell'immobile .

L'appartamento monolocale trova inserimento nella zona centrale di comune di Mariano Comense , con vicinanza alla Stazione ferroviaria sulla linea TreNord Milano-Asso.

La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di immobili residenziali e commerciali – terziario di servizi (posta, farmacia, banca, negozi, bar, ecc)

Caratteristiche zona:

- in centro storico residenziale (normale)
- a traffico locale
- con parcheggi sufficienti

Servizi della zona:

Tutti i servizi che possono essere offerti da una città come Mariano Comense, tra le maggiori della provincia di Como. I servizi alla residenza (negozi, farmacia, uffici pubblici, ecc), sono identificati nel centro della città e anche nelle immediate vicinanze dell'appartamento, facilmente raggiungibili anche a piedi.

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Curatore/Custode: Dott. Frigerio Fabio
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

- Caratteristiche zone limitrofe: - residenziali
- i principali centri limitrofi sono Como a circa km. 20, Cantù a circa km. 7, Milano a circa km. 30.
- Collegamenti pubblici (km): - autobus (linee urbane della città di Mariano Comense nelle immediate vicinanze)
- autostrada (Autostrada A) Milano-Laghi - ingresso di Lomazzo a circa km. 15)
- ferrovia (Ferrovia TreNord - Linea Milano-Asso - in zona centrale del Comune).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero .

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:*

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 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro -----
a firma di Notaio Mondella di Cesano Maderno in data 25/02/2010 ai nn.
iscritto a Como in data 08/03/2010 ai nn. ,
importo ipoteca: euro
importo capitale: euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di Knicks SPV s.r.l. contro ----- a firma di Tribunale di Como in data 23/04/2025 ai nn. 2346 trascritto a Como in data 03/06/2025 ai nn. 15937-11718

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*

Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie urbanistiche dell'immobile. Sulla base di quanto definito dalle pratiche e di quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo, si è accertato quanto di seguito.

=> Appartamento

nella sua globalità/generalità, se non fosse per minime differenze si restituirebbe un giudizio di Conformità.

Dagli accertamenti effettuati risulta accertata eccezione alla condizione di progetto di cui alla P.E. 317/06 - DIA del 12.10.2007 - Prot. 31262 e successive varianti , con riferimento alla D.I.A. n. 31262 del 12.10.2007, ultimo aggiornamento per l' U. I. in oggetto al pignoramento:



- la variazione dimensionale delle aperture di affaccio, per una lieve riduzione dell'altezza che non pregiudica il requisito di illuminazione / areazione degli ambienti ;
- la variazione dell'altezza interna , anch'essa ad una lieve diminuzione risultando di progetto di mt. 3,00 e essere stata accertata di mt. 2,80

Alla eventuale richiesta di una regolarizzazione, prudenzialmente si liquida l'onere per l'oblazione in €. 1.032,00 e l'onere tecnico alla presentazione della Domanda di Sanatoria per l'importo (medio) di €. 1.250,00

=> Box auto

Alla P. E. n. 66/1974 seguono "Varianti in Corso d'Opera", con riferimento al rilascio autorizzativo dal Sindaco in data 28.03.1988 – Prot. 8629 si ha aggiornamento alla diversa ubicazione dei Box

Alla condizione dello stato di fatto si accerta una sostanziale corrispondenza al progetto, eccezione fatta:

- per variazione in diminuzione della profondità di progetto di mt. 5,50 accertata di circa mt. 5,20 - 5,30 ;

All'eventuale richiesta di una regolarizzazione, come sopra, prudenzialmente si liquida l'onere per l'oblazione in €. 1.032,00 00 e l'onere tecnico alla presentazione della Domanda di Sanatoria per l'importo (medio) di €. 1.250,00

4.3.2. Conformità catastale

Comune di MARIANO COMENSE - foglio 11

particella 159 sub. 706 – piazza Roma nn. 82 - 84, piano 2

- categoria A/2 - classe 3 – consistenza vani 2 – super. Cat. totale mq. 38 (totale escluse aree scoperte mq. 35) - rendita euro 237,57

particella 159 sub. 7 - piazza Roma n. 82, piano T

- categoria C/6 - classe 2 – consistenza mq. 14 - super. Cat. totale mq. 16 - rendita euro 86,76

Intestazione: -----, c.f. -----
proprietà 1/1

- *Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione:* dati catastali ancora attuali, generalità proprietario ancora attuali;
- *Confronto con certificazione notaio Viviana Frediani di Alba in data 04.06.2025:* dati catastali ancora attuali

L'attuale particella 159 sub. 706 del foglio 11 deriva :

da variazione del 27.09.2012 pratica n. CO0169763 in atti dal 27/09/2012 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23604.1/2012) avente ad oggetto la modifica del foglio da "23" all'attuale "11".

La particella 159 sub. 706 del foglio 23 deriva da variazione del 05.10.2007 pratica n. CO0233417 in atti dal 05.10.2007 per :

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – FRAZIONAMENTO – CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 14897.1/2007) avente ad oggetto la particella 159 sub. 4 del foglio 23 originata da costituzione del 18.02.1988 in atti dal 16.01.1998 DEC. COMM. TRIB. n. 547/95 IST. L. 154/88 n. 795/92 (n. 46/1988)

La scheda catastale attualmente valida risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'indicazione dell'altezza interna dell'appartamento, identificata in cm 290 anziché l'altezza accertata di circa cm 280



L'attuale particella 159 sub. 7 del foglio 11 deriva :

da variazione del 27.09.2012 pratica n. CO0169687 in atti dal 27/09/2012 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23584.1/2012) avente ad oggetto la modifica del foglio da "23" all'attuale "11".

La particella 159 sub. 7 del foglio 23 è stata originata da costituzione del 18.02.1988 in atti dal 16/01/1998 IST. L. 154/88 n. 795/92 (n. 47/1988).

La scheda catastale attualmente valida risulta conforme allo stato di fatto

Si precisa dall'indagine catastale che :

- che nella banca dati catastale è presente "elaborato planimetrico parziale" che rappresenta il piano secondo (protocollo CO0198533 de 109.09.2008) con identificazione del bene comune non censibile – andito – particella n.159 sub. 702, comune ai subb. 703-704-705-706
- che non si ha una identificazione del BCNC (per l'ingresso, il vano scale comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore pro-tempore -----, con sede in -----, si apprende:

=> La quota millesimale di proprietà in riferimento al "Condominio" risulta essere per la proporzionale quota millesimale di 5,00/1.000,00 per l'autorimessa/box auto e per quota millesimale di 19,00/1.000,00 per l'abitazione di proprietà

=> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, in riferimento alla totalità dei millesimi condominiali costituenti la proprietà esecutata, così come comunicate dall'Amministratore

Circa euro
600,00

=> Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e che hanno liquidazione in due rate : 15/11/2025 et 15/12/2025, risultano per l'esecutato per complessivo importo di euro:

- intervento di manutenzione alla impermeabilizzazione delle copertura dei box , per i n. 6 posti auto per importo cad.uno di €. 1.470,00
- intervento di sostituzione dell'impianto citofonico per i condomini di importo cad.uno di €. 277,78

euro 1.747,79

=> Spese condominiali scadute ed insolute **alla data del 31/12/2025**, così come comunicato dall'Amministratore, in riferimento ai conguagli delle gestioni degli anni precedenti , precisando :

CHE al 30/04/25 risulta a saldo debito, da consuntivo, importo di €. 3.693,94

CHE si hanno le spese straordinarie preventivate, per importo di €. 1.747,79

CHE si hanno spese ordinarie preventivate per anno 2025/2026; alle scadenze del 30/09/25 e del 30/11/25 di cad. 122, 23; ovvero per importo di €. 244,46

euro 5.686,19

Nota :

Con scadenza in data 31/01/2026 – 31/03/2026 si aggiungeranno le rate al pagamento della spesa preventivata per importo di €. 122,23 cad. una



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- => ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 25/02/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mondelli di Cesano Maderno in data 25/02/2010 ai nn. trascritto a Como in data 08/03/2010 ai nn. €
Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

6.2 Precedenti proprietari:

- => ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 23/11/2007 al 25/02/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Aurucci di Milano in data 23/11/2007 ai nn. trascritto a Como in data 21/12/2007 ai nn.
Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni e con le pattuizioni convenute e portate dall'atto di provenienza

Annotazione : Beni liberi in atto fatta eccezione per l'iscrizione 11.01.2007 nn. 1146/234. Con annotazione di restrizione beni in data 28.11.2007 nn. 42050/7484 le u.i. di cui alla particella 159 subb. 706 – 7 sono state cancellate dalla detta ipoteca.

- => ----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2;
----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/2
proprietario dal 19/12/2006 al 23/11/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Todisco di Milano in data 19/12/2006 ai nn. 169523-39412
trascritto a Como in data 11/01/2007 ai nn. 1145-701
Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni

- => Società -----, cod. fisc. ----- proprietà per 1/1
proprietario dal 31/03/2005 al 19/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ajello di Milano in data 31/03/2005 ai nn. 446082-63524
trascritto a Como in data 08/04/2005 ai nn. 11683-7441

Nota: per acquisto fatto da Società ----- cod. fisc. -----

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO:

7/a Pratiche edilizie

- => Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'immobile.
Il complesso immobiliare ha avuto origine con la richiesta di ricostruire, alla demolizione dello stabile edificato in epoche storiche.

Si è quindi focalizzata l'analisi edilizia-urbanistica sui provvedimenti autorizzativi che hanno dato origine all'attuale situazione edificatoria; analizzando le pratiche edilizie a partire dalla prima concessione, *dalla P.E. 66/74 richiesta : " Alla costruzione di un nuovo stabile in Piazza Roma, 82 – 84, da destinare a uffici banca e a civile abitazione"*
Domanda presentata in data 08/04/1974



=> **P. E. n. 66/1974 - Nulla Osta, dal Sindaco, evaso in data 13/06/1975**

- al parere favorevole della Commissione edilizia in data 12/12/1974;
- al parere favorevole della Soprintendenza in data 30/01/1975;
- agli atti di assunzione impegni dal richiedente in data 16/05/1975;

intestata a : -----

=> **Alla P. E. n. 66/1974 sono susseguite richieste, "Varianti in Corso d'Opera" così elencate :**

1- **VARIANTE** richiesta alla definizione della finitura di colore dei prospetti dell'immobile"

con rilascio autorizzativi dal Sindaco in data 13.02.1978 – Prot. 10575 – 11488

2- **VARIANTE** alla Manutenzione Straordinaria " per Sostituzione Ingresso"

con rilascio autorizzativi dal Sindaco in data 17.09.1981 – Prot. 9199

3- **VARIANTE** richiesta alla modifica (lieve) della distribuzione interna ed alla diversa ubicazione dei Box con rilascio autorizzativi dal Sindaco in data 28.03.1988, Prot. 8629

Segue: **RILASCIO DI AGIBILITA' in data 03/10/1988**

=> **D.I.A. n. 34608 del 19.10.2006**

proprietà : -----

con inizio lavori in data 03/05/2007 –

=> **P.E. 317/06 - DIA del 03.05.2007 - Prot. 17923**

per " opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento di unità immobiliari, ad uso residenziale

proprietà : ----- e -----

Con riferimento all'abitazione in oggetto al pignoramento :

=> **P.E. 317/06 - DIA del 14.06.2007 - Prot. 17923**

=> **P.E. 317/06 - DIA del 12.10.2007 - Prot. 31262**

(nota : ultimo aggiornamento per l' U. I. in oggetto al pignoramento)

=> **Agibilità - visto le pratiche edilizia :**

D.I.A. n. 34608 del 19.10.2006

D.I.A. n. 17923 del 14.06.2007

D.I.A. n. 31262 del 12.10.2007

D.I.A. n. 28537 del 05.10.2009

Rilasciata dal Comune di Mariano C.se Agibilità per u.i del mappale 159 , subalterni numeri 703 – 704 – 705 – 706 – 708 – 709 – 710

7/b Destinazione Urbanistica

=> Nel P.G.T. vigente (Tavola n. 14 Piano delle Regole – Progetto di Piano) l'immobile è identificato nella zona di cui all'art. 21.1 "Tessuto urbano consolidato", con migliore identificazione nel gruppo "CS – Centro storico".

Nel presente ambito vi sono edifici derivanti da interventi di sostituzione edilizia risenti agli anni 50/60 che hanno portato ad una edificazione con tipologia a condominio, comparti eseguiti con piani di recupero che hanno definito un'architettura risalente al periodo in cui sono stati realizzati e ristrutturazioni di edifici di epoche piu' recenti.

Destinazione principale: Residenza;

Destinazione integrativa: COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Medie strutture di primo livello NON alimentare, Esercizi pubblici, Servizi privati - artigianato di servizio; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; RICETTIVO SERVIZI PUBBLICI



Destinazione vietata: PRODUTTIVO; AGRICOLO;
Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse, attività culturali di ispirazione religiosa

=> Sensibilità Paesaggistica (Tavola n. 9)
Rientra nella "Classe 5^ - Molto Alta"

=> Vincoli (Tavola n. 4.1 – Analisi Territoriale - Vincoli)
Rientra nel "Vincolo Ambientale" – Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera C) m. 150,00

=> Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di appartamento sito in Mariano Comense (Como) piazza Roma n. 82-84.

=> Abitazione al secondo piano, di un edificio di tre piani fuori terra.
L'appartamento è un monolocale con servizi : disimpegno e servizio igienico sanitario .
L'abitazione dispone di un terrazzo prospiciente a Sud – Ovest sulla sede stradale della Piazza Roma, di superficie lorda circa mq. 9,00.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00, con altezza interna di cm 280.

=> L'abitazione trova inserimento in un condominio, che ha ingresso dall'area di cortile.
Il vano scale (BCNC) non dispone di un ascensore utile ad accedere all'abitazione al piano secondo, terzo fuori terra.
L'ingresso all'abitazione si ha, raggiunto dal vano scala il livello del piano secondo, da un primo corridoio (sempre BCNC unito al vano scala) ed accedendo ad un secondo corridoi (BENE COMUNE NON CENSIBILE - mappale SUB 702), andito asservito a sole quattro unità immobiliari , ai subb. nn. 703,704,705,706 .
Il condominio dispone di un'area di cortile con all'interno corpo accessorio delle autorimesse.

=> All'abitazione si accede dal vano scala condominiale che non risulta provvisto dell'ascensore al superamento dei piani.

=> Con il sopralluogo d'accertamento dello stato di fatto, l'immobile risulta essere stato lasciato da chi ne ha usufruito dell'uso, in condizioni di disordine, senza la rimozione degli arredi e senza una pulizia dei locali e l'eliminazione dei rifiuti .

=> La condizione del servizio igienico, dei elementi igienico sanitari, risulta versare in condizioni insufficienti / scadenti; ciò probabilmente richiederà una loro sostituzione

=> Le finiture interne, degli intonaci , dei rivestimenti del bagno, dei serramenti interni ed esterni risultano in condizioni sufficienti; con riferimento agli oscuranti si necessiterà la sostituzione delle cinghie . L'appartamento ha le finiture interne di qualità media che risalgono a circa quindici anni fa, avendo ottenuto l'agibilità abitabile con l'anno 2010 .

=> Dispone di un impianto autonomo di riscaldamento per le utenze igienico sanitarie e per l'impianto termico dell'abitazione .



=> Al terrazzo di pertinenza si accede dalle due aperture del vano principale; il servizio igienico sanitari ha un serramento assimilabile alle porte balcone, ma risulta avere una parte inferiore in vetro fisso e la parte superiore con un'anta per l'aerazione del locale .
L'affaccio sulla Piazza Roma rende gradevole la disponibilità di disporre del balcone, all'inserimento dell'immobile nel centro cittadino; detta peculiarità origina una buona appetibilità sul mercato immobiliare del bene in oggetto .

=> Così come citato nel regolamento condominiale : "tutte le altre aree esterne di parcheggio (e relative aree di manovra) restano di pertinenza della ----- e si intendono gravati di servitù di passo carraio e pedonale a favore del Condominio . I relativi costi manutentivi resteranno a carico della predetta " -----" . Mentre, sempre dal regolamento condominiale, è indicato che "le rimanenti aree verdi sono invece a tutti gli effetti enti comuni condominiali".

=> La particella all'identificativi sub. 702 (BCNC), corridoio al piano secondo risulta di pertinenza all'u.i in pignoramento sub. 706 e alle limitrofe particelle subb. nn. 703,704,705 .

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 11 mappale 159 subalterno 706, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 38 (escluse aree scoperte mq. 35), consistenza vani 2, posto al piano 2, - rendita: euro 237,57.

Coerenze: confini in contorno da Nord :

- corridoio condominiale d'accesso (BCNC particella sub. 702)
- proprietà di terzi, altra u.i.
- terrazza pertinenziale con al di là prospetto sulla sede stradale di Piazza Roma ;
- proprietà di terzi, altra u.i

Destinazione	Parametro	Circa mq.
Vano Principale del monolocale	Superficie utile	21,20
Disimpegno (locale principale servizio igienico)	Superficie utile	1,80
Bagno	Superficie utile	5,00
Totale superficie utile		Circa mq. 28,00
Totale superficie lorda		Circa mq. 35,00
Balcone pertinenziale (snr.)		Circa mq. 9,00

=> A un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche dell'U.I. si rimanda alla descrizione specifica particolareggiata di seguito

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche dell'edificio e zone comuni

- Strutture verticali: materiale: travi e pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti
Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
- Solai: tipologia: solette in latero-cemento, condizioni: sufficienti.
Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione



Copertura:	tipologia: a falde, materiale: soletta in latero cemento, condizioni: sufficienti. Note: tetto comune dell'edificio
Manto di copertura:	tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione materiale: pannelli in lamiera e/o guaina ardesiata, condizioni: sufficienti. Note: tetto comune dell'edificio
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni semipieni, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco di cemento con finitura ai silicati colorato in pasta, condizioni: sufficienti Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione.
Pavim. Esterna:	materiale: asfalto con riprese in cemento, condizioni: sufficienti - scarse Note: cortile intreno, accesso ai box auto
Caratteristiche del vano scala comune	
Androne di ingresso - Scala posizione: interna, rivestimento: gradini e pianerottoli in marmo, condizioni: buone.	
Pareti interne	rivestimento: finitura pareti ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
Plafoni:	rampe scala e soffitti corridoi: materiale: finitura ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
Serramenti di accesso	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio con vetro doppio, serratura elettrica, condizioni: buone.
Finiture dell'appartamento	
Infissi esterni:	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno douglas, spessore mm 67, con vetro doppio di vecchia generazione, condizioni: sufficienti; protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: PVC, condizioni: sufficienti. Nota le cinghie di comando tapparelle risultano rotte
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato finitura laminato frassino, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica cm 33x33, zoccolino-battiscopa: in ceramica, condizioni: sufficienti Note: in tutto l'appartamento
Rivestimento:	ubicazione: nel bagno, materiale: piastrelle in ceramica cm 30x20 con decori, altezza rivestimento: circa cm 220, condizioni: buone.
Pareti interne	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile, tinteggiato, condizioni: sufficienti
Plafoni:	materiale: finitura interna dei locali ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
Portoncino di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e ferro con finitura interna con pannello in legno frassino / esterna con pannello in legno tanganika, condizioni: buone. Nota: trattasi di classico portoncino blindato, marca Torterolo e Re, con classe 2 antieffrazione
Impianti	
Citofono	tipologia: citofono, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare Nota: marca BiTicino solo voce



Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ed in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Nota: ad alimentare i fuochi cucina e la caldaia murale

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Note: terminali neri con piastre bianche, modello BiTicino Living o similare
quadro elettrico abbastanza elementare, con magnetotermici a divisione luci / prese / linea caldaia, e un salvavita generale

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa e in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare
Note: termostato per l'appartamento marca BPT Terraneo, caldaia Beretta Mynute

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare

Sanitari: - dotazione bagno con elementi in ceramica
w.c., bidet, lavandino, doccia cm 100x80, condizioni: sufficienti
Nota: è presente anche un allaccio lavatrice

Attestato di Prestazione Energetica L'unità immobiliare è dotata di A.P.E. presso l'ente accreditato della Regione Lombardia, codice 13143-000019/10 registrato in data 15-10-2010 e valido sino al 15-10-2020 (QUINDI A OGGI SCADUTO).

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di box singolo sito in Mariano Comense (Como) piazza Roma n. 82-84.

=> Locale autorimessa trova inserimento in un corpo immobiliare isolato accessorio al fabbricato principale, interno all'area del particella al mappale n. 159

=> Risulta avere la consistenza per un posto auto, per una superficie utile di circa mq. 13,00 ed essere di altezza interna di circa mt. 2,50.

=> Così come citato nel regolamento condominiale :

“tutte le altre aree esterne di parcheggio (e relative aree di manovra) restano di pertinenza della ---
----- e si intendono gravati di servitù di passo carraio e pedonale a favore del Condominio .
I relativi costi manutentivi resteranno a carico della predetta “-----”
Mentre, sempre dal regolamento condominiale, è indicato che “le rimanenti aree verdi sono invece
a tutti gli effetti enti comuni condominiali .

=> A un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche dell'U.I. si rimanda alla descrizione specifica particolareggiata di seguito

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà per 1/1

=> foglio 11 mappale 159 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 16, consistenza mq. 14, posto al piano T, - rendita: euro 86,76.



Coerenze: confini in contorno da Nord :

- box auto altra u.i di terzi
- particella n. 2433 - proprietà di terzi
- box auto altra u.i di terzi
- area esterna di cortile d'accesso

Destinazione	Parametro	Circa mq.
Box auto – 1 posto	Superficie utile	13,00

Caratteristiche descrittive:

Finiture del box auto

Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica cm 10x10, condizioni: scarse.
Pareti interne	materiale: finitura interna in muratura intonacata al civile, condizioni: scarse Nota: presenza di molte situazioni di infiltrazione di acqua meteorica, anche dal solaio
Plafoni:	materiale: soletta laterocementizia intonacata al civile, condizioni: scarse Nota: presenza di molte situazioni di infiltrazione di acqua meteorica
Portone carraio:	tipologia: portone carraio basculante, apertura manuale, materiale: lamiera tinteggiata, condizioni: sufficienti
Impianto Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, elementi: interruttore, n. 1 punto luce centrale a soffitto, condizioni: sufficienti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.

La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione ai prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare; ovvero esprime il probabile valore dell'immobile ottenuto anche da una valutazione con un'analisi comparativa, imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, nonché il deprezzamento in ragione allo stato di fatto.

Considerando che si tratta di un'abitazione in monolocale, che ha inserimento nel centro cittadino, nelle vicinanze della stazione ferroviaria (linea TreNord Milano-Asso) e disponendo di un box per un posto auto, si ritiene che l'immobile possa risultare appetibile e spuntare una buona quotazione; ciò detto si stima complessivamente la vendita, comprendendo il box, per un valore di € 80.000,00 -

Altresì il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.

Nota: la stima è sempre a corpo e non a misura; poichè il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Curatore/Custode: Dott. Frigerio Fabio
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO



8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
- => Ufficio tecnico di Mariano Comense relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.
- => Quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Valore	Valore diritto e quota
A	appartamento	A corpo	€ 80.000,00	€ 80.000,00
B	box singolo			

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

€ 12.000,00

per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e per le due oblazioni forfetaria (di €. 1.032,00/cad.una), alla regolarizzazione dell'abitazione e del box, in ragione prudenziale alle lievi difformità accertate, si valuta complessivamente per l'importo di circa

€ 4.500,00

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:

€ 63.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 17/12/2025
Codice documento: E038-25-000124-001

il perito
Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

Giudice Dr. Aliquò Luciano Pietro
Curatore/Custode: Dott. Frigerio Fabio
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

