

**TRIBUNALE DI COMO**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**N. L.C. 11/2025**

**Giudice dott.ssa Sonia Pisano**  
Liquidatore dott.sa **Claudia Brambilla**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N. 1**

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE  
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445  
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797  
C.F. MLTGRL67H09B639M- P.Iva 01995030135*

*con studio in Cantù (Como) via Cavour, 6  
telefono: 031/722684  
cellulare: 3355214492  
fax: 031/722684  
email: [studio@gabrielemolteni.com](mailto:studio@gabrielemolteni.com)*

**Beni in OLTRONA DI SAN MAMETTE (CO) Piazza Europa civ. n. 1  
Lotto 01****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Proprietà superficiaria in ragione di 1000/1000** di porzione di fabbricato ad uso commerciale al primo piano sottostrada e al piano terra, nel complesso immobiliare edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 17.3.88 e t.m.16808 in data 1.3.91 e riordino fondiario nr.8539 del 18.3.2021, al fg.3 con il mapp.2038 di mq.572 ente urbano (ex mapp.2038 di mq.559 ente urbano fg.9 logico ex parte mapp.101 e mapp.151) e mapp.2039 senza superficie ente urbano (ex parte mapp.101 e parte mapp.151). Il tutto sito in Comune di Oltrona Di San Mamette (Co) Piazza Europa n. 1, nel fabbricato denominato "Condominio Europa".

Composto da:

- piano terra costituito da ingresso in locale uso istituto di credito, un locale adibito ad uso ufficio, un bagno con disimpegno e vano scala per accesso al piano S1. Altezza interna utile pari a mt 2,70;
- piano interrato costituito vano scala con disimpegno, un locale uso archivio, un vano adibito a locale tecnico, un locale ad uso caveau, 3 vani uso ripostiglio e un vano intercapedine. Altezza interna pari a mt 3,00.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva a piano terra di circa mq 85,00, mentre a piano interrato una superficie lorda di circa mq 91,00.

Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

**AVVERTENZA IMPORTANTE: In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto intestata a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà anziché per la proprietà**

**superficiaria; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.**

Dati Catastali C.F.:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al primo piano sottostrada e al piano terra, denunciata presso UTE con scheda nr.CO0066717 del 18.7.2019 [a variazione del mapp.2038/707 fg.4 reale già da scheda nr.CO0101266 del 27.9.2018 a variazione dei mapp.2038/704 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0140610 del 7.6.2007 a variazione dei mapp.2038/17 e mapp.2038/19 fg.4 reale già da scheda nr.10 del 25.3.91 -seguita da protocollo nr.CO0062656 e protocollo nr.CO0062659 del 27.3.2006 per modifica fg.1 reale- a variazione dei mapp.980/1 e mapp.980/2 fg.1 reale), mapp.2038/705 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0026751 in data 8.3.2018 per aggiornamento planimetrico a variazione della scheda nr.CO0311869 del 19.10.2011 a variazione del mapp.2038/703 fg.4 reale già da scheda nr.CO0140610 del 7.6.2007) e mapp.2038/706 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0311869 del 19.10.2011) seguita da variazione per riordino fondiario protocollo nr.5 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 reale)] e censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

**ISTITUTO DI CREDITO: Foglio 3 - Mappale 2038 subalterno 710** - Ubicazione Piazza Europa civ. n. 1, posto al piano T-S1 - Categoria D/5 - Rendita: € 3.934,74

**Conforme** nella sua consistenza a quanto rappresentato con le schede registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Coerenze del piano terra: da Nord in senso orario vano scala comune, portico comune, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 16 e area libera di cui al mappale 151;

Coerenze del piano interrato: da Nord in senso orario U.I.U. di altra proprietà di cui ai sub. 15 e 708, vano scala, U.I.U. di altra proprietà di cui ai sub. 5 e 4 e terrapieno di cui al mappale 151.

Sono inoltre comprese nella proprietà la proporzionale quota di comproprietà:

- Vano scala, corridoi e ripostiglio **comuni dal sub.4 al sub.11, 16 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062952 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/1 – PS1,T,1,2 – bene comune non censibile;**
- Vano scala **comune dal sub.12 al sub.15, 708, 709 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062954 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/2 – PS1,T,1,2 – bene comune non censibile;**
- Portico al piano terra **comune dal sub.12 al sub.16, 709 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062954 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/3 – PT – bene comune non censibile.**

Come da regolamento di condominio e unita tabella millesimale, allegato all'atto in data 12.12.91 rep.36124/7696 Notaio Carmelo Varrica di Como trascritto in data 24.12.91 ai nn.25627/18156 (precisando che in base alla tabella millesimale spettava quota 76,491/1000 di proprietà superficiaria per l'originario mapp.2038/17 e quota 8,876/1000 di proprietà superficiaria per l'originario mapp.2038/19).

Il tutto con diritto alla corte comune distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 17.3.88, t.m.16808 in data 1.3.91 e riordino fondiario nr.8540 del 18.3.2021, al fg.3 con il mapp.151 di mq.1537 corte (ex mapp.151 di mq.1418 fg.9 logico ex parte mapp.151).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico locale (in vicinanza della Strada Provinciale n. 23, Lomazzo-Bizzarone e Strada Provinciale n. 27); Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale- principale centro limitrofo è Como, non lontano dal confine Italia-Svizzera;

Collegamenti pubblici (km): Autostrada dei Laghi (5 km) casello di Fino Mornasco, autobus (km 0,2). Stazione ferroviaria di Grandate sulla linea Saronno-Como.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna l'immobile **risulta libero**, occupato in precedenza da [REDACTED] con sede legale in Bergamo piazza V. Veneto n.8, p.iva 03053920165 ai sensi e per gli effetti del contratto di locazione stipulato in data 30/07/2018 rescisso a mezzo PEC del 17/07/2025.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: AGGIORNAMENTO 13/01/2026

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare:

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:

#### **-TRA.7527/5286 (23.4.88) – CONVENZIONE EDILIZIA**

Atto in data 23.3.88 rep.27986/5124 Notaio Carmelo Varrica di Como portante convenzione ai sensi art.35 4° comma L.22.10.71 nr.865 per concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni a partire dalla data di registrazione del presente atto, rinnovabili, a favore del Comune di Oltrona di San Mamette e a carico della società [REDACTED] relativamente agli originari mapp.101 dal sub.2 al sub.4, mapp.980/2 e scheda nr.151/1 del 17.3.88 (a parte del mapp.101/1-977-979-151-976-981-982-983-980/1) per il Catasto Fabbricati; e originari mapp.101 di mq.305 e map.151 di mq.1920 di Catasto Terreni.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

#### **- ISC.1927/288 (30.1.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 20.2.2014 rep.576/14 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava anche su **quota intera di piena proprietà** (è invece **quota intera di proprietà superficaria**) di immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE Piazza Europa nr.1 e precisamente:

unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.2038/704 – PS1 – C/2

mapp.2038/705 – PS1, T – C/1

mapp.2038/706 – PS1 – C/2

(dai quali deriva anche il mapp.2038/707 poi variato con mapp.2038/710);

**- ISC.27060/4641 (12.10.2018) - IPOTECA LEGALE**

Ipoteca legale emessa in data 10.10.2018 rep.2097/3318 di Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava anche su **quota intera di piena proprietà** (è invece quota intera di proprietà superficiaria) di immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE e precisamente:

unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.2038/704 – PS1 – C/2

mapp.2038/705 – PS1, T – C/1

mapp.2038/706 – PS1 – C/2

(dai quali deriva anche il mapp.2038/707 poi variato con mapp.2038/710);

**- ISC.5336/725 (27.2.2023) - IPOTECA LEGALE**

Ipoteca legale emessa in data 24.2.2023 rep.3124/3323 di Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava su **quota intera di piena proprietà** (è invece quota intera di proprietà superficiaria) di immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE e precisamente:

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2038/710 – D/5;

**- ISC.8527/1222 (24.3.2023) - IPOTECA LEGALE**

Ipoteca legale emessa in data 23.3.2023 rep.3143/3323 di Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava su **quota intera di piena proprietà** (è invece quota intera di proprietà superficiaria) di immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE e precisamente:

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2038/710 – D/5.

**4.2.2. Pignoramenti: Nessuno**

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

**- TRA.22872/16778 (24.7.2025) – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Sentenza di apertura di liquidazione controllata emessa in data 19.5.2025 rep. 11/2025 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] IN OLGiate COMOASCO VIA MILANO N. 60 e a carico [REDACTED]

Grava anche su **quota intera di piena proprietà** (è invece quota intera di proprietà superficiaria) di immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE e precisamente:

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2038/710 – D/5.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale e pianta allegata ai titoli abilitativi riscontrando sostanzialmente conformità. Si precisa che la superficie indicata in relazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e pertanto è da ritenersi approssimativa.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale, riscontrando sostanziale conformità.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da verifiche effettuate, l'immobile oggetto di perizia risulta far parte del condominio denominato "EUROPA", amministrato dal dott. Mario Marazzi, operante nell'ambito del Consorzio Cori Casa con sede in Como. Il sottoscritto perito ed il liquidatore hanno provveduto a richiedere all'amministrazione condominiale le informazioni relative alla situazione delle spese condominiali, sia mediante comunicazioni scritte sia mediante contatti telefonici.

Tuttavia, alla data odierna, nonostante i reiterati solleciti, non è pervenuto alcun riscontro.

Non è stato pertanto possibile acquisire né verificare l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e straordinarie, le eventuali morosità pregresse nonché la presenza di spese straordinarie deliberate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

In forza di:

#### **TRA.22829/14697 (17.11.92) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 27.10.92 rep.37396 Notaio Carmelo Varrica di Como con il quale la società "[REDACTED]" vende a "[REDACTED]" – bene personale – per quota intera di piena proprietà (**è invece quota intera di proprietà superficiaria**) – anche immobili siti in OLTRONA DI SAN MAMETTE Piazza Europa snc e precisamente:

- porzione di fabbricato composta da negozio e servizi al piano terra; denunciata presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 a variazione della scheda nr.28 in data 1.10.90 a variazione della scheda nr.15/1 del 17.3.88) e precensita al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:  
mapp.2038/17 – PT,S

- cantina al piano interrato denunciata presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 a variazione della scheda nr.28 in data 1.10.90 a variazione della scheda nr.15/1 del 17.3.88) e precensita al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:  
mapp.2038/19 - PS

---

- compresa quota di comproprietà degli enti comuni condominiali e precisamente per quota 76,491/1000 di proprietà superficaria per il negozio e quota 8,876/1000 di proprietà superficaria per la cantina.

**OSSERVAZIONI:** Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.416.998.612 di cui [REDACTED] mediante accollo di mutuo garantito da ISC.17498/2627 del 22.9.88, gravante unicamente sul mapp.2038/17, e successivamente non risultante rinnovata; mentre la menzionata ISC.12172/1933 del 5.7.88 risulta già svincolata dalle unità immobiliari di cui sopra con annotamento in data 29.5.92 ai nn.11839/1785.

**AVVERTENZA IMPORTANTE:** Si precisa che, mentre nel titolo viene esattamente indicata la compravendita stipulata nell'esercizio del diritto di superficie per 99 anni rinnovabili, come da convenzione del 23.3.88, di cui al seguito, la nota di trascrizione riporta erroneamente l'indicazione della quota intera di piena proprietà; pertanto si conferma che solo in caso di eventuale futura aggiudicazione/assegnazione si procederà alla rettifica.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza di **Concessione Edilizia rilasciata** dal Comune di Oltrona San Mamette in data **24.03.1988 prot n. 31/87**.

Successivamente sono stati presentati/rilasciati i seguenti permessi:

- Concessione Edilizia per 1^ variante rilasciato in data 03.03.1989, prot. n. 5/89;
- Concessione Edilizia per 2^ variante rilasciato in data 26.10.1989, prot. n. 29/89;
- Concessione Edilizia per 3^ variante rilasciato in data 14.09.1992, prot. n. 30/92;
- Richiesta di agibilità presentata in data 28.01.1993 prot. n. 146;
- SCIA per Manutenzione Straordinaria del 27.03.2013 prot. 1045, pratica SUAP n. 06.03/000094 ANNO 2013;
- CILA del 04.06.2018 prot. 00002618;
- Comunicazione Fine Lavori;
- CILA del 25.09.2018 prot. SUAP 0043640.

**Beni in OLTRONA DI SAN MAMETTE (CO) Piazza Europa civ. n. 1  
Lotto 01**

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

**Proprietà superficiaria in ragione di 1000/1000** di porzione di fabbricato ad uso commerciale al primo piano sottostrada e al piano terra, nel complesso immobiliare edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 17.3.88 e t.m.16808 in data 1.3.91 e riordino fondiario nr.8539 del 18.3.2021, al fg.3 con il mapp.2038 di mq.572 ente urbano (ex mapp.2038 di mq.559 ente urbano fg.9 logico ex parte mapp.101 e mapp.151) e mapp.2039 senza superficie ente urbano (ex parte mapp.101 e parte mapp.151). Il tutto sito in Comune di Oltrona Di San Mamette (Co) Piazza Europa n. 1, nel fabbricato denominato "Condominio Europa".

Composto da:

- piano terra costituito da ingresso in locale uso istituto di credito, un locale adibito ad uso ufficio, un bagno con disimpegno e vano scala per accesso al piano S1. Altezza interna utile pari a mt 2,70;
- piano interrato costituito vano scala con disimpegno, un locale uso archivio, un vano adibito a locale tecnico, un locale ad uso caveau, 3 vani uso ripostiglio e un vano intercapedine. Altezza interna pari a mt 3,00.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva a piano terra di circa mq 85,00, mentre a piano interrato una superficie lorda di circa mq 91,00.

Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

**AVVERTENZA IMPORTANTE: In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, in quanto intestata a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà anziché per la proprietà superficiaria; solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.**

Dati Catastali C.F.:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al primo piano sottostrada e al piano terra, denunciata presso UTE con scheda nr.CO0066717 del 18.7.2019 [a variazione del mapp.2038/707 fg.4 reale già da scheda nr.CO0101266 del 27.9.2018 a variazione dei mapp.2038/704 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0140610 del 7.6.2007 a variazione dei mapp.2038/17 e mapp.2038/19 fg.4 reale già da scheda nr.10 del 25.3.91 -seguita da protocollo nr.CO0062656 e protocollo nr.CO0062659 del 27.3.2006 per modifica fg.1 reale- a variazione dei mapp.980/1 e mapp.980/2 fg.1 reale), mapp.2038/705 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0026751 in data 8.3.2018 per aggiornamento planimetrico a variazione della scheda nr.CO0311869 del 19.10.2011 a variazione del mapp.2038/703 fg.4 reale già da scheda nr.CO0140610 del 7.6.2007) e mapp.2038/706 fg.4 reale (già da scheda nr.CO0311869 del 19.10.2011) seguita da variazione per riordino fondiario protocollo nr.5 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 reale)] e censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

**ISTITUTO DI CREDITO: Foglio 3 - Mappale 2038 subalterno 710** - Ubicazione Piazza Europa civ. n. 1, posto al piano T-S1 - Categoria D/5 - Rendita: € 3.934,74

**Conforme** nella sua consistenza a quanto rappresentato con le schede registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Coerenze del piano terra: da Nord in senso orario vano scala comune, portico comune, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 16 e area libera di cui al mappale 151;

Coerenze del piano interrato: da Nord in senso orario U.I.U. di altra proprietà di cui ai sub. 15 e 708, vano scala, U.I.U. di altra proprietà di cui ai sub. 5 e 4 e terrapieno di cui al mappale 151.

Sono inoltre comprese nella proprietà la proporzionale quota di comproprietà:

- Vano scala, corridoi e ripostiglio **comuni dal sub.4 al sub.11, 16 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062952 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/1 – PS1,T,1,2 – bene comune non censibile;**
- Vano scala **comune dal sub.12 al sub.15, 708, 709 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062954 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/2 – PS1,T,1,2 – bene comune non censibile;**
- Portico al piano terra **comune dal sub.12 al sub.16, 709 e 710**, denunciato presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062954 del 27.3.2006 (per modifica del fg.1 reale) e da riordino fondiario protocollo nr.4 del 25.3.2021 (per modifica del fg.4 (reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.3 con:  
**mapp.2038/3 – PT – bene comune non censibile.**

Come da regolamento di condominio e unita tabella millesimale, allegato all'atto in data 12.12.91 rep.36124/7696 Notaio Carmelo Varrica di Como trascritto in data 24.12.91 ai nn.25627/18156 (precisando che in base alla tabella millesimale spettava quota 76,491/1000 di proprietà superficaria per l'originario mapp.2038/17 e quota 8,876/1000 di proprietà superficaria per l'originario mapp.2038/19).

Il tutto con diritto alla corte comune distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 17.3.88, t.m.16808 in data 1.3.91 e riordino fondiario nr.8540 del 18.3.2021, al fg.3 con il mapp.151 di mq.1537 corte (ex mapp.151 di mq.1418 fg.9 logico ex parte mapp.151).

### Consistenza dell'immobile

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Banca pt	Superficie catastale	85,00 mq	1,00	85,00 mq
Cantina pS1	Superficie catastale	91,00 mq	0,25	22,75 mq
Intercapedine	Superficie catastale	18,00 mq	0,25	4,50 mq
				<b>112,25 mq</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. ., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: in C.A. armato, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto laterocementizio e tipo predalles, condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio, vetro doppio

*Protezione:* - .

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: vetro e alluminio al piano Terra, legno e ferro piano Interrato, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: gres porcellanato per esterno

*Pavim. Interna:* materiale: parquettesse per ufficio, ceramica monocottura per servizi e piano interrato condizioni: buone

*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino a vetri tipo porta-finestra di sicurezza, condizioni: buone  
*Plafoni:* materiale: controsoffitto in pannelli, condizioni: discrete,  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.

#### Impianti:

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità non verificata  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali; conformità: non verificata .  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti; Conformità: non verificata  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: pompa di calore, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilconvettori, condizioni: discrete; Conformità: non verificata.

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

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

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico con relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato tenendo in debito conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura, della collocazione ed esposizione dell'edificio e del box nonché degli impianti in essi contenuti. Si è inoltre tenuto in debito conto e considerazione: dell'attuale fase recessiva di mercato con drastico calo della domanda.

**Nel caso di specie si è tenuto conto dell'incidenza del diritto di Superficie gravante sull'immobile stimato, a tal proposito si informa che il Comune di Oltrona San Mamette ha deliberato la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Con delibera del Consiglio Comunale n.29/2018 e confermata con delibera n. 20/2022 è stato quantificato l'importo del valore complessivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in ragione di totali €. 180.066,00. Le singole unità dovranno quindi corrispondere un importo in ragione dei millesimi di proprietà.**

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

#### Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali di Como (ex Catasto).

In detto ufficio sono state visionate e recuperate la mappa catastale relativa al fabbricato oggetto di perizia, nonché la scheda planimetrica e la visura catastale aggiornata delle unità oggetto di procedura, il tutto come da allegati.

#### Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono state effettuate ispezioni aggiornate e ricerche in conservatoria di carico e scarico delle precedenti provenienze agli atti già menzionati in precedenza nella relazione al capitolo titoli di proprietà,

#### Comune di Oltrona San Mamette Ufficio Tecnico

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafico di Oltrona San Mamette, nei quali sono stati visionati i Provvedimenti Edilizi con relativi elaborati grafici inerenti l'immobile oggetto di perizia.

#### Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

sono stati verificate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como -Ufficio Territorio Servizi Catastali - relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del Comune di riferimento, in questo caso Oltrona San Mamette, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse. Ed è stata effettuata una indagine sui motori di ricerca estraendo proposte immobiliari.

**A. Istituto di credito***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Banca pt	85,00 mq		
Cantina pS1	22,75 mq		
Intercapedine	4,50 mq		
	112,25 mq	€.1.250,00	<b>€. 140.312,50</b>
- Valore corpo dell'intero lotto			<b>€. 140.312,50</b>
- Valore accessori			
- Valore complessivo intero			<b>€. 140.312,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota			<b>€. 140.312,50</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 119.265,63****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore della proprietà superficaria arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 120.000,00**

Cantù 30 Marzo 2026

*Perito Ind Edile Molteni Gabriele*

Documenti allegati:

1. Documentazione stato di fatto
  - 1.1 -- Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
  - 2.1 Visure catastali
  - 2.2 Scheda catastale
  - 2.3 Elaborato planimetrico
  - 2.4 Estratto di mappa
  - 2.5 Immagine aerea
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione Comunale
  - 4.1 Documentazione urbanistica
  - 4.2 Convenzione del 23/03/1988 rep.27986/5124
  - 4.3 Convenzione del 18/01/1995 rep. 48122
  - 4.4 Verbale Delibera consiglio comunale n. 29 del 24/07/2018
  - 4.5 Verbale Delibera consiglio comunale n. 20 del 28/07/2022
5. Borsino Immobiliare