

TRIBUNALE DI COMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. L.C. 11/2025

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

ELABORATO PERITALE

LOTTO N. 2

*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*

**Beni in OLTRONA DI SAN MAMETTE (CO) Piazza Europa civ. n. 1 e Via Alessandro Volta
Lotto 02****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà superficiaria in ragione di 1000/1000 di porzione di fabbricato al primo piano sottostrada composto da due magazzini, disimpegno e servizi, e 2 autorimesse al piano interrato, 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 e Via Alesandro Volta, nel fabbricato denominato "Condominio Europa".

Il magazzino a piano interrato sviluppa una superficie complessiva di circa mq 85,00; mentre i 2 boxes una superficie complessiva di circa 13,00 mq ciascuno.

Dette unità immobiliari risultano identificate 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 al primo piano sottostrada composto da due magazzini, disimpegno e servizi; il tutto denunciato presso UTE con 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

MAGAZZINO: Foglio 3 - Mappale 2038 subalterno 708 - Ubicazione Piazza Europa civ. n. 1, posto al piano S1 - Categoria C/2 cl. 2^ 85,00 mq - Rendita: € 171,21

Consistenza: Magazzino costituito 2 vani uso deposito con un disimpegno e un servizio, con accesso dalla scala comune. Altezza interna pari a mt 2,80.

Non Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con le schede registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto lo stato dei luoghi presenta delle discordanze, a seguito di sopralluogo si è evidenziato che non è presente una porzione di tavolato interno ed è presente un altro pilastro.

Coerenze: da Nord in senso orario vano scala comune, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 709, U.I.U. in parte di altra proprietà di cui i sub. 4, 5, 6, e 7 del mappale 2039, U.I.U. di proprietà di cui ai sub. 2 e 3 del mappale 2039, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub 710 e 15;

BOX: Foglio 3 - Mappale 2039 subalterno 2 - Ubicazione Via Alessandro Volta, posto al piano S1 - Categoria C/6 cl. 3[^] 13,00 mq - Rendita: € 47,00

Consistenza: 2 locali uso box, con accesso dalla corsia di manovra comune. Altezza interna utile pari a mt 2,40.

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

Coerenze: da Nord in senso orario U.I.U. di proprietà di cui al sub. 3, corsia di manovra comune, con il corridoio comune, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 710 mappale 2038;

BOX: Foglio 3 - Mappale 2039 subalterno 3 - Ubicazione Via Alessandro Volta, posto al piano S1 - Categoria C/6 cl. 3[^] 13,00 mq - Rendita: € 47,00

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

Coerenze: da Nord in senso orario U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 4, corsia di manovra comune, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 3, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 710 mappale 2038.

Sono inoltre comprese nella proprietà la proporzionale quota di comproprietà superficaria:

- 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
QUOTA 3,084/1000 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
(quota 1,542/1000 per ciascuna delle autorimesse ai mapp.2039/2 e mapp.2039/3)
- Corsia di manovra al piano interrato **comune a tutti i subalterni del mapp.2039**, denunciata presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062956 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.2039/1 – 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).

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 utilizzato** dal sig. [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare: **AGGIORNAMENTO 13/01/2026**

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 [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:

AGGIORNAMENTO 13/01/2026

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.2038/708);

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

mapp.2039/2 – PS1 – C/6

mapp.2039/3 – PS1 – C/6

- 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 superficaria) 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.2038/708);

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

mapp.2039/2 – PS1 – C/6

mapp.2039/3 – PS1 – C/6

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 di [REDACTED]

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

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2038/708 – PS1 – C/2 mq 85,00

mapp.2039/2 – PS1 – C/6 mq 13,00

mapp.2039/3 – PS1 – C/6 mq 13,00

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 alcune difformità, si è evidenziato che non è presente una porzione di tavolato interno ed è presente un altro pilastro. Si precisa che la superficie indicata in relazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e da ritenersi approssimativa. Per la regolarizzazione urbanistica è necessario redigere una pratica di sanatoria. I costi compresi di competenze e spese ammontano indicativamente a €. 1.500,00

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 delle difformità per l'unità immobiliare adibita a magazzino in quanto a seguito di sopralluogo si è evidenziato che non è presente una porzione di

tavolato interno ed è presente un altro pilastro; nulla è stato riscontrato per i boxes conformi a quanto rappresentato sulle schede catastali. Per la regolarizzazione catastale è necessario redigere una pratica di variazione. I costi compresi di competenze e spese ammontano a €. 500,00

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:

Attuali proprietari:

[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.

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

- due autorimesse al piano interrato denunciate 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 precensite al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:
mapp.2039/2 – PS
mapp.2039/3 - PS

- compresa quota di comproprietà degli enti comuni condominiali e precisamente per quota 76,491/1000 di proprietà superficiaria per il negozio e quota 8,876/1000 di proprietà superficiaria per la cantina e quota 1,542/1000 di proprietà superficiaria per ciascuna delle due autorimesse.

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;
- Convenzione del 23.03.1988 rep. 27986/5124;
- Convenzione del 18.01.1995 rep. 48122;
- Verbale Delibera consiglio Comunale n. 29 del 24.07.2018;
- Verbale Delibera consiglio Comunale n. 20 del 28.07.2022.

**Beni in OLTRONA DI SAN MAMETTE (CO) Piazza Europa civ. n. 1 e Via Alessandro Volta
Lotto 02****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà superficiaria in ragione di 1000/1000 di porzione di fabbricato al primo piano sottostrada composto da due magazzini, disimpegno e servizi, e 2 autorimesse al piano interrato, 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 e Via Alesandro Volta, nel fabbricato denominato "Condominio Europa".

Il magazzino a piano interrato sviluppa una superficie complessiva di circa mq 85,00; mentre i 2 boxes una superficie complessiva di circa 13,00 mq ciascuno.

Dette unità immobiliari risultano identificate 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 al primo piano sottostrada composto da due magazzini, disimpegno e servizi; il tutto denunciato presso UTE con 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:

MAGAZZINO: Foglio 3 - Mappale 2038 subalterno 708 - Ubicazione Piazza Europa civ. n. 1, posto al piano S1 - Categoria C/2 cl. 2[^] 85,00 mq - Rendita: € 171,21

Consistenza: Magazzino costituito 2 vani uso deposito con un disimpegno e un servizio, con accesso dalla scala comune. Altezza interna pari a mt 2,80.

Non Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con le schede registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto lo stato dei luoghi presenta delle discordanze, a seguito di sopralluogo si è evidenziato che non è presente una porzione di tavolato interno ed è presente un altro pilastro.

Coerenze: da Nord in senso orario vano scala comune, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 709, U.I.U. in parte di altra proprietà di cui ai sub. 4, 5, 6, e 7 del mappale 2039, U.I.U. di proprietà di cui ai sub. 2 e 3 del mappale 2039, U.I.U. di altra proprietà di cui al sub 710 e 15;

BOX: Foglio 3 - Mappale 2039 subalterno 2 - Ubicazione Via Alessandro Volta, posto al piano S1 - Categoria C/6 cl. 3[^] 13,00 mq - Rendita: € 47,00

Consistenza: 2 locali uso box, con accesso dalla corsia di manovra comune. Altezza interna utile pari a mt 2,40.

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

Coerenze: da Nord in senso orario U.I.U. di proprietà di cui al sub. 3, corsia di manovra comune, con il corridoio comune, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 710 mappale 2038;

BOX: Foglio 3 - Mappale 2039 subalterno 3 - Ubicazione Via Alessandro Volta, posto al piano S1 - Categoria C/6 cl. 3[^] 13,00 mq - Rendita: € 47,00

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

Coerenze: da Nord in senso orario U.I.U. di altra proprietà di cui al sub. 4, corsia di manovra comune, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 3, U.I.U. di proprietà di cui al sub. 710 mappale 2038.

Sono inoltre comprese nella proprietà la proporzionale quota di comproprietà superficaria:

- 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
QUOTA 3,084/1000 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
(quota 1,542/1000 per ciascuna delle autorimesse
ai mapp.2039/2 e mapp.2039/3)
- Corsia di manovra al piano interrato **comune a tutti i subalterni del mapp.2039**, denunciata presso UTE con scheda nr.10 del 25.3.91 seguita da protocollo nr.CO0062956 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.2039/1 – 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 degli immobili

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Magazzino -sub 708	Superficie catastale	85,00 mq	1,00	85,00 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Box – sub 2	Superficie catastale	13,00 mq	1,00	13,00 mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Box – sub 3	Superficie catastale	13,00 mq	1,00	13,00 mq

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. muratura., 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: Basculante in lamiera

Protezione: tipologia: metallo, condizione buona

Infissi interni: tipologia: -

Pareti esterne: materiale: blocchi in cls privi di intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni buone

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: cancello in metallo motorizzato, condizioni buone

Plafoni: materiale: c.a. prefabbricato tipo predalles

Rivestimento: -

Impianti:

Gas: -

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali; conformità: non verificata .

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone; Conformità: non verificata

Termico: -

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 gli immobili 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.

8.3. Valutazione corpi**A. Magazzino con annesso boxes**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino sub.708	85,00 mq	€. 500,00	€. 42.500,00
Box sub.2	13,00 mq	A corpo	€. 10.000,00
Box sub.3	13,00 mq	A corpo	€. 10.000,00
	111,00 mq		€. 62.500,00
- Valore corpo dell'intero lotto			€. 62.500,00
- Valore accessori			
- Valore complessivo intero			€. 62.500,00
- Valore complessivo diritto e quota			€. 62.500,00

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:

€ 53.125,00

Riduzione monetaria per:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. -2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 51.000,00

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 Visura catastale
 - 2.2 Schede catastali
 - 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