

**TRIBUNALE DI COMO**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

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

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

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N. 3**

*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)*

**Bene in OLGiate COMASCO (CO) Via Vittorio Emanuele n. 39  
Lotto 03**

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

**Piena proprietà in ragione di 1/1**

in Comune di **OLGIATE COMASCO** in Via Vittorio Emanuele nr.39 nel fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terrei, in forza di variazione nr.1973 del 4.10.2011 e riordino fondiario nr.164494 del 9.11.2022, al fg.17 con il mapp.4624 di mq.411 ente urbano (ex mapp.4624 di mq.350 ente urbano fg.9 logico) e precisamente:

Appartamento al secondo piano denunciato presso UTE con scheda nr.16 del 30.1.76 seguita da variazione per riordino fondiario nr.CO0165004 del 9.11.2022 (per modifica del fg.11 reale).



Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

---

Dati Catastali C.F.:

**Foglio 17 - Mappale 4624 subalterno 7** - Ubicazione Via Vittorio Emanuele n. 23, posto al piano 2° - Categoria A/2 cl. 2^ 4 vani - Rendita: € 371,85

Consistenza: Ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere con balcone con affaccio su Via Vittorio Emanuele, un bagno e un ripostiglio, con accesso da vano scala comune. Altezza interna pari a mt 2,90.

Non Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata 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 l'angolo cottura e il ripostiglio sono in posizione invertita e una finestra risulta chiusa.

Coerenze: da Nord in senso orario affaccio su Via Vittorio Emanuele, facciata in aderenza con edificio del mappale 4623, affaccio su corte comune, vano scala comune e U.I.U. di altra proprietà;

**Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, (buono) a traffico locale su Via Vittorio Emanuele o SS342 Briantea;

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 circa Km8;

Collegamenti pubblici (km): Autostrada dei Laghi (10 km), autobus (km 0,2).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna l'immobile **risulta occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare.**

## 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: **Nessuno**

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.35420/7421 (3.10.2007) - MUTUO**

Atto in data 17.9.2007 rep.58561/23370 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [redacted] e a carico di [redacted] ([redacted] per € [redacted] derivanti da concessione a garanzia di mutuo. (durata 20 anni)

Grava su beni di cui alla premessa.

**- 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] di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

**- 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 beni di cui alla premessa.

**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] LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED] TITOLARE OMONIMA DITTA INDIVIDUALE IN OLGiate COMASCO VIA MILANO NR.60 e a carico di [REDACTED].

Grava anche su beni di cui alla premessa.

**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 solo con la planimetria catastale in quanto da accesso agli atti effettuato in Comune di Olgiate Comasco è stato possibile reperire solo gli estremi della Concessione Edilizia senza alcun elaborato grafico; pertanto, viene utilizzata la scheda catastale come stato legittimo della costruzione. Regolarizzazione mediante pratica di sanatoria da presentarsi presso il Comune di Olgiate Comasco. Costo della pratica compreso spese e competenze professionali da quantificarsi in € 2.000,00.

**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 si è evidenziato che l'angolo cottura e il ripostiglio sono in posizione invertita, nel prospetto a Sud una finestra risulta chiusa e aperta in altra posizione. Regolarizzazione mediante pratica di variazione catastale da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio di Como. Costo della pratica compreso spese e competenze professionali da quantificarsi in €. 500,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Da verifiche effettuate l'immobile oggetto di perizia risulta essere parte di condominio denominato "[REDACTED]", Amministrato dallo [REDACTED].

-	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate	€ 672,48
-	Spese scadute al 12/06/2025:	€ 5.807,20
-	Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 12/06/2025	€ 5.807,20

---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

In forza di:

#### **TRA.35419/21660 (03.10.2007) – TITOLO ALLEGATO**

Atto in data 17.9.2007 rep.58560/23369 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] – bene personale – vende a [REDACTED] – libero di stato -immobili siti in OLGiate CO-MASCO Via Vittorio Emanuele nr.39 e precisamente:

appartamento al secondo piano composto da tre locali e servizio, censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 – P2 – A/2 – cl.2 – v.4

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.122.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

### 6.2 Proprietari precedenti:

- [REDACTED], in forza di:

#### **TRA.956/796 (14.1.84)**

Atto in data 27.12.83 rep.559/286 Notaio Massimo Caspani di Appiano Gentile con il quale [REDACTED] – libera di stato - vende a [REDACTED] – vedova - immobili siti in OLGiate COMASCO Via Vittorio Emanuele nr.39 e precisamente:

appartamento al secondo piano composto da tre locali e servizio, censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 – P2 – A/2 – cl.2 – v.4

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.48.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- [REDACTED], in forza di:

#### **TRA.5032/3190 (16.2.2005)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 7.10.2004 nr.1093 vol.2004 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED] Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, immobili in OLGiate COMASCO Via Vittorio Emanuele nr.23 e precisamente:

unità immobiliare censita al C.F. fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 – A/2 – v.4

**AVVERTENZA:** Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza di **Concessione Edilizia rilasciata** dal Comune di Olgiate Comasco **in data 13.11.1961 prot n. 37.**

**Bene in OLGiate COMASCO (CO) Via Vittorio Emanuele n. 23**  
**Lotto 03**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Piena proprietà in ragione di 1/1**

in Comune di **OLGIATE COMASCO** in Via Vittorio Emanuele nr.39 nel fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terrei, in forza di variazione nr.1973 del 4.10.2011 e riordino fondiario nr.164494 del 9.11.2022, al fg.17 con il mapp.4624 di mq.411 ente urbano (ex mapp.4624 di mq.350 ente urbano fg.9 logico) e precisamente:

Appartamento al secondo piano denunciato presso UTE con scheda nr.16 del 30.1.76 seguita da variazione per riordino fondiario nr.CO0165004 del 9.11.2022 (per modifica del fg.11 reale).

Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Catastali C.F.:

**Foglio 17 - Mappale 4624 subalterno 7** - Ubicazione Via Vittorio Emanuele n. 23, posto al piano 2° - Categoria A/2 cl. 2^ 4 vani - Rendita: € 371,85

Consistenza: Ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere con balcone con affaccio su Via Vittorio Emanuele, un bagno e un ripostiglio, con accesso da vano scala comune. Altezza interna pari a mt 2,90.

Non Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata 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 l'angolo cottura e il ripostiglio sono in posizione invertita e una finestra risulta chiusa.

Coerenze: da Nord in senso orario affaccio su Via Vittorio Emanuele, facciata in aderenza con edificio del mappale 4623, affaccio su corte comune, vano scala comune e U.I.U. di altra proprietà;

**Compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.**

**Consistenza dell'immobile**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Abitazione	Superficie catastale	77,00 mq	1,00	77,00 mq
Balcone	Superficie catastale	5,00 mq	0,30	1,50 mq
				<b>78,50 mq</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura., condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: in C.A. armato, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto latero cementizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, vetro singolo  
*Protezione:* avvolgibili in PVC, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: gres porcellanato per esterno  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres tipo graniglia, pavimentazione originale, condizioni: sufficienti  
 Bagno pavim e rivestimento recente in ceramica: condizioni buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino in ferro, condizioni: buone  
*Plafoni:* materiale: intonacato a civile con imbiancatura, 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: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti; Conformità: non verificata.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di stima mono parametrico 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 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

**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 Olgiate Comasco Ufficio Tecnico

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafico di Olgiate Comasco, nei quali sono stati visionati i Provvedimenti Edilizi con relativi elaborati grafici inerenti all'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

Olgiate Comasco, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse. Ed è stata effettuata una indagine sui motori di ricerca estraendo proposte immobiliari.

#### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	77,00 mq		
Balcone	1,50 mq		
	78,50 mq	€ 1.200,00	<b>€ 94.200,00</b>
- Valore corpo dell'intero lotto			<b>€ 94.200,00</b>
- Valore accessori			
- Valore complessivo intero			<b>€ 94.200,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 94.200,00</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:

**€ 80.070,00**

Riduzione monetaria per:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

**€ -2.500,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 77.500,00**

Ceremate 18 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 Estratto di mappa**

**2.4 Immagine aerea**

**3.Visure ipotecarie**

**4. Documentazione Comunale**

**4.1 Documentazione urbanistica: C.E. del 13/11/1961 n. 37**

**5. Borsino Immobiliare**

**6. Spese condominiali**