

**TRIBUNALE DI COMO**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

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

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

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N. 4**

*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 Milano n. 60  
Lotto 04**

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

**Piena proprietà in ragione di ½** di complesso immobiliare composto da appartamento ad uso civile abitazione al piano terra e primo con annessi cantina e centrale termica al piano terra e cascina al piano primo; due autorimesse al piano terra; porzione di fabbricato ad uso laboratorio con magazzini, deposito, forno e servizi al piano terra; negozio al piano terra; appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.93 del 2.11.94 (a variazione dei mapp.946 dal sub.4 al sub.12 fg.11 reale già da scheda di nuova costruzione nr.158 del 29.12.92) seguita da variazione per riordino fondiario.

Edificato su Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.8988 del 20.3.63, variazione nr.383 in data 1.9.81, t.m.118821 del 31.12.88, variazione nr.2253 del 6.3.2014, variazione nr.6414 del 30.6.2015 e riordino fondiario nr.165656 del 9.11.2022, al fg.18 con mapp.946 are 10.94 ente urbano (ex parte mapp.946 di mq.1290 ente urbano fg.9 logico che comprende mapp.946 e mapp.5690 fg.9 logico (ex mapp.947/c e mapp.948/c)). Il tutto sito in Comune di Olgiate Comasco (Co) Via Milano n. 60.



Dette unità immobiliari risultano identificate al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati Catastali C.T.:

fg. 18 – mappale 946 – E.U. – mq 1.094,00

Dati Catastali C.F.:

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 14** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra e primo - Categoria A/2  
cl. 2^ 8 vani - Rendita: € 743,70

---

Consistenza: del piano terra: composto da centrale termica in corpo principale e locali accessori pari a 7 in corpo staccato, con accessi dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,20;

Consistenza: del piano primo: abitazione composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e locali accessori, una loggia e un terrazzo da cui si accede tramite scala esterna, in corpo principale e in corpo staccato un vano accessorio denominato 'cascina'. Altezza interna pari a mt 2,85;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 15** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/6 cl. 2<sup>^</sup> 34 mq - Rendita: € 175,60

Consistenza: vano ad uso autorimessa, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,70;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 16** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/6 cl. 2<sup>^</sup> 24 mq - Rendita: € 123,95

Consistenza: vano ad uso autorimessa, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,40;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 18** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/3 cl. 3<sup>^</sup> 202 mq - Rendita: € 657,24

Consistenza: porzione di fabbricato uso laboratorio con magazzini, deposito, forno e servizi, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 3,00;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali, in quanto una porzione del sub.19 è stato inglobato nell'attuale sub.18.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 19** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/1 cl. 7<sup>^</sup> 38 mq - Rendita: € 820,34

Consistenza: vano uso negozio, altezza interna pari a mt 3,00;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto una porzione di vano è stato inglobato nell'attuale sub.18.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 20** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano primo - Categoria A/2 cl. 1<sup>^</sup> 5 vani - Rendita: € 387,34

Consistenza: abitazione composta da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un balcone, con accesso da scala esterna. Altezza interna pari a mt 2,85;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto una porzione di tavolato risulta demolita con conseguente larghezza di apertura in cucina.

Coerenze in corpo: da Nord in senso orario roggia comunale, Via Milano e mappale 947 di altra proprietà.

**Il tutto con diritto sugli enti comuni, quali:**

*Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 13, strada di accesso e cortile comune ai sub. 14, 15 e 16*

*Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 17, cortile comune ai sub. 18, 19 e 20*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, (buono) a traffico locale (in vicinanza della Strada statale 342);

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale- principale centro limitrofo è Como a circa 12 Km, non lontano dal confine Italia-Svizzera;

Collegamenti

pubblici (km): Autostrada dei Laghi (12 km), autobus (km 0,2), stazione ferroviaria Trenord Lomazzo circa 12Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna le unità immobiliari censite con i subalterni 14 e 16 **risultano occupate e utilizzate** dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, comproprietaria per la quota di ½; le altre unità immobiliari **risultano libere**.

## 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.17182/12617 (24.8.91) – SERVITU'

Atto in data 24.7.91 rep.43412 Notaio Attilio Schiavetti di Como portante costituzione servitù di distanza e precisamente [REDACTED] proprietario del mapp.946 e mapp.5690 concede a [REDACTED] [REDACTED] proprietari del mapp.947, di poter sopralzare il fabbricato di loro proprietà insistente sul mapp.947 ad una distanza inferiore a m.5 dal confine.

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] [REDACTED] i capitale.

Grava anche su quota 1/3 di piena proprietà sui beni in 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] a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava anche su quota 1/3 di piena proprietà di immobili siti in OLGiate COMASCO e precisamente: unità immobiliare censita al C.F. fg.11 (reale) con: mapp.946/14 – A/2 – v.8

*4.2.2. Pignoramenti: Nessuno*

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

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

Sentenza per liquidazione controllata emessa il 19.5.2025 rep.11/2025 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 quota 1/2 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale e piante allegate ai titoli abilitativi riscontrando delle difformità, si è evidenziato tra il sub. 18 e 19 una porzione di negozio (sub. 19) risulta di fatto essere del laboratorio (sub. 18); mentre per l'abitazione al piano primo identificata col sub.20 si è rilevato che una porzione di tavolato risulta demolita. Si precisa che la superficie indicata in relazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e pertanto è da ritenersi approssimativa.

Per regolarizzare le difformità risulta necessaria una pratica di sanatoria da presentarsi presso il Comune di Olgiate Comasco con successivo aggiornamento delle tre unità immobiliari coinvolte, sub. 18-19-20.

Le competenze professionali per la redazione di quanto sopra indicato sono da quantificarsi in € 5.000,00 compresi oneri e sanzioni

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

Da verifiche effettuate l'immobile oggetto di perizia non risulta essere parte di condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di:

**- TRA.1271/871 (15.1.2005)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 2.7.2002 nr.976 vol.2002 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in OLGiate COMASCO Via Milano nr.60 e precisamente:

unità immobiliari censite al C.F. fg.11 (reale) con:

mapp.946/14 – A/2 – v.8

mapp.946/15 – C/6 – mq.34

mapp.946/16 – C/6 – mq.24

mapp.946/18 – C/3 – mq.202

mapp.946/20 – A/2 – v.5

terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.946 are 12.90

**OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta denunciata quota intera di piena proprietà dell'unità immobiliare al mapp.946/19 fg.11 (reale) di Catasto Fabbricati e che la stessa risulta comunque volturata presso la banca dati catastale in forza della stessa denuncia di successione.**

**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 NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati**

**-TRA.36641/25813 (23.12.2019)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 20.12.2019 nr.380808 vol.88888 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, immobili siti in OLGiate COMASCO Via Milano nr.60 e precisamente:

unità immobiliari censite al C.F. fg.11 (reale) con:

mapp.946/14 – A/2 – v.8

mapp.946/15 – C/6 – mq.34

mapp.946/16 – C/6 – mq.24

mapp.946/18 – C/3 – mq.202

mapp.946/19 – C/1 – mq.38

mapp.946/20 – A/2 – v.5

**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 NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati.**

---

## 6.2 Proprietari precedenti:

### -TRA.5760/5186 (26.10.54)

Atto in data 1.10.54 rep.1228/383 Notaio Francesco Tarchini di Porlezza con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] immobili siti in OLGiate COMASCO e precisamente:  
terreno distinto al Catasto Terreni con:  
mapp.946 are 08.00

**OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.80.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.**

### - TRA.10754/9561 (9.12.63)

Atto del 16.10.63 rep.14649/5156 Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] vendono a [REDACTED] immobili in OLGiate COMASCO e precisamente:  
terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.8988 del 20.3.63, con:  
mapp.947/c are 04.50  
mapp.948/c are 00.40  
(poi entrambi accorpati nell'unico mapp.5690 di mq.490)

**OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.**

### -TRA.8722/7496 (22.8.67) – ESPROPRIO

Decreto di esproprio per occupazione definitiva emesso in data 22.6.67 prot.31287 div. IV della Prefettura di Como a favore dell'Amministrazione Comunale di Olgiate Comasco e a carico anche di [REDACTED], relativamente alla superficie espropriata di mq.15 a parte del mapp.946 di mq.800.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta essere stato edificato ante 1967, successivamente sono stati presentati/rilasciati i seguenti permessi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 217/89 del 05/10/1989;
- P.E. n. 166/93 prot. 829 del 25/01/1993; adeguamento igienico sanitario sub.18
- Condono n. 174, domanda del 27/03/1995 prot. 3914; ampliamento edificio uso artigianale + realizzazione magazzino e vano tecnico;
- D.I.A. n. 185/2006 del 23/06/2006; chiusura parziale apertura esistente, cambio d'uso funzionale da box pollaio a sgombero sub. 14;
- D.I.A. n. 106/2010 del 26/05/2010; manutenzione fognatura e predisposizione pozzo perdente.

**Bene in OLGiate COMASCO (CO) Via Milano n. 60**  
**Lotto 04**

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

**Piena proprietà in ragione di ½** di complesso immobiliare composto da appartamento ad uso civile abitazione al piano terra e primo con annessi cantina e centrale termica al piano terra e cascina al piano primo; due autorimesse al piano terra; porzione di fabbricato ad uso laboratorio con magazzini, deposito, forno e servizi al piano terra; negozio al piano terra; appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.93 del 2.11.94 (a variazione dei mapp.946 dal sub.4 al sub.12 fg.11 reale già da scheda di nuova costruzione nr.158 del 29.12.92) seguita da variazione per riordino fondiario.

Edificato su Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.8988 del 20.3.63, variazione nr.383 in data 1.9.81, t.m.118821 del 31.12.88, variazione nr.2253 del 6.3.2014, variazione nr.6414 del 30.6.2015 e riordino fondiario nr.165656 del 9.11.2022, al fg.18 con mapp.946 are 10.94 ente urbano (ex parte mapp.946 di mq.1290 ente urbano fg.9 logico che comprende mapp.946 e mapp.5690 fg.9 logico (ex mapp.947/c e mapp.948/c)). Il tutto sito in Comune di Olgiate Comasco (Co) Via Milano n. 60.

Dette unità immobiliari risultano identificate al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati Catastali C.T.:

fg. 18 – mappale 946 – E.U. – mq 1.094,00

Dati Catastali C.F.:

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 14** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra e primo - Categoria A/2 cl. 2^ 8 vani - Rendita: € 743,70

Consistenza: del piano terra: composto da centrale termica in corpo principale e locali accessori pari a 7 in corpo staccato, con accessi dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,20;

Consistenza: del piano primo: abitazione composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e locali accessori, una loggia e un terrazzo da cui si accede tramite scala esterna, in corpo principale e in corpo staccato un vano accessorio denominato 'cascina'. Altezza interna pari a mt 2,85;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 15** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/6 cl. 2^ 34 mq - Rendita: € 175,60

Consistenza: vano ad uso autorimessa, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,70;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 16** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/6 cl. 2^ 24 mq - Rendita: € 123,95

Consistenza: vano ad uso autorimessa, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 2,40;

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 18** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/3 cl. 3<sup>^</sup> 202 mq - Rendita: € 657,24

Consistenza: porzione di fabbricato uso laboratorio con magazzini, deposito, forno e servizi, con accesso dal cortile interno, altezza interna pari a mt 3,00;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali e alle pratiche comunali, in quanto una porzione del sub.19 è stato inglobato nell'attuale sub.18.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 19** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano terra - Categoria C/1 cl. 7<sup>^</sup> 38 mq - Rendita: € 820,34

Consistenza: vano uso negozio, altezza interna pari a mt 3,00;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto una porzione di vano è stato inglobato nell'attuale sub.18.

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 20** - Ubicazione Via Milano n. 60, posto al piano primo - Categoria A/2 cl. 1<sup>^</sup> 5 vani - Rendita: € 387,34

Consistenza: abitazione composta da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un balcone, con accesso da scala esterna. Altezza interna pari a mt 2,85;

Non conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali, in quanto una porzione di tavolato risulta demolita con conseguente larghezza di apertura in cucina.

Coerenze in corpo: da Nord in senso orario roggia comunale, Via Milano e mappale 947 di altra proprietà.

**Il tutto con diritto sugli enti comuni, quali:**

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 13, strada di accesso e cortile comune ai sub. 14, 15 e 16**

**Foglio 18 - Mappale 946 subalterno 17, cortile comune ai sub. 18, 19 e 20**

**Consistenza dell'immobile**

**Sub. 14**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Abitazione	Superficie catastale	100,00 mq	1,00	100,00 mq
Terrazzo/loggia	Superficie catastale	49,00 mq	0,30	14,70 mq
Loc. accessori	Superficie catastale	115,00 mq	0,25	28,75 mq
				<b>143,45 mq</b>

**Sub. 15**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Box	Superficie catastale	34,00 mq	1,00	<b>34,00 mq</b>

**Sub. 16**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Box	Superficie catastale	24,00 mq	1,00	<b>24,00 mq</b>

**Sub. 18**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Laboratorio	Superficie catastale	210,00 mq	1,00	<b>210,00 mq</b>

**Sub. 19**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Negozi	Superficie catastale	45,00 mq	1,00	<b>45,00 mq</b>

**Sub. 20**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Abitazione	Superficie catastale	79,00 mq	1,00	79,00 mq
Balcone	Superficie catastale	10,00 mq	0,30	3,00 mq
				<b>82,00 mq</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

- Subalterni 14, 18, 19 e 20, in corpo principale  
*Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura., condizioni: buone  
*Travi:* materiale: in C.A. armato, condizioni: buone  
*Solai:* tipologia: solaio misto laterocementizio: buone
- Subalterno 14, in corpo staccato (locali accessori)  
*Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura e lamiera., condizioni: buone  
*Travi:* materiale: in C.A. armato, condizioni: buone  
*Solai:* tipologia: solaio misto laterocementizio: buone
- Subalterno 15  
*Strutture verticali:* materiale: blocchi in cls, condizioni: buone  
*Manto di copertura:* cemento-amianto: condizioni da verificare
- Subalterno 16  
*Strutture verticali:* materiale: lamiera, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

## - Subalterno 14, in corpo principale

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, vetro doppio  
*Protezione:* avvolgibili in PVC, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: gres porcellanato per esterno, pavimentazione terrazzo ammalorato  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres porcellanato e parquet, condizioni: buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino a vetri tipo porta-finestra di sicurezza, condizioni: buone  
*Plafoni:* materiale: intonacato a civile con imbiancatura, condizioni: buone,  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

## - Subalterno 15

*Infissi esterni:* /  
*Protezione:* /  
*Infissi interni:* /  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: basculante in ferro, condizioni: buone  
*Plafoni:* /  
*Rivestimento:* lamiera, condizioni: discrete

## - Subalterno 16

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: ferro, vetro semplice  
*Protezione:* /  
*Infissi interni:* /  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: basculante in ferro, condizioni: buone  
*Plafoni:* /  
*Rivestimento:* blocchi in cls, condizioni: discrete

## - Subalterno 18 e 19

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: Alluminio, vetro doppio  
*Protezione:* avvolgibili in PVC, condizioni: sufficienti  
 Saracinesca in ferro, condizioni: sufficienti  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato: sufficienti  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* /  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: discrete  
*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino a vetri tipo, condizioni: sufficienti  
*Plafoni:* materiale: intonacato a civile con imbiancatura, condizioni: buone,  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

## - Subalterno 20

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: Alluminio, vetro doppio  
*Protezione:* avvolgibili in PVC, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: gres porcellanato per esterno  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in marmette di graniglia, condizioni: buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: portoncino a vetri in alluminio, condizioni: buone  
*Plafoni:* materiale: intonacato a civile con imbiancatura, condizioni: discrete, presenza di muffa in alcuni punti  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

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.  
*Il riscaldamento dei sub. 19 e 20 è garantito da impianto non più funzionante*

## **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 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.

**8.3. Valutazione Complesso Immobiliare**

*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>
Sub.14	Abitazione	100,00 mq		
	Terrazzo/Loggia	14,70 mq		
	Loc. Accessori	28,75 mq		
		143,45 mq	1.200,00 €	<b>172.140,00 €</b>
Sub. 15	Box	34,00 mq	A corpo	<b>12.000,00 €</b>
Sub. 16	Box	24,00 mq	A corpo	<b>10.000,00 €</b>
Sub. 18	Laboratorio	210,00 mq	500,00 €	<b>105.000,00 €</b>
Sub. 19	Negozi	45,00 mq	900,00 €	<b>40.500,00 €</b>
Sub.20	Abitazione	79,00 mq		
	Balcone	3,00 mq		
		82,00 mq	1.100,00 €	<b>90.200,00 €</b>
	- Valore corpo dell'intero lotto			<b>429.840,00 €</b>
	- Valore accessori			<b>0</b>
	- Valore complessivo intero			<b>429.840,00 €</b>
	- Valore complessivo diritto e quota 1/2			<b>214.920,00 €</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:

**€ 182.682,00**

Riduzione monetaria per:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

**€ - 2.500,00**

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

Valore arrotondato della quota di 1/2 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 180.000,00**

Cantù, 25 marzo 2026

*Perito Ind Edile Molteni Gabriele*

Documenti allegati:

1. Documentazione stato di fatto
  - 1.1 -- Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
  - 2.1 Immagine aerea
  - 2.2 Estratto mappa
  - 2.3 Elaborato planimetrico
  - 2.4 Schede catastali
  - 2.5 Visura catastale
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione Comunale: Documentazione Urbanistica
  - 4.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 217/89 del 05/10/1989
  - 4.2 P.E. n. 166/93 prot. 829 del 25/01/1993
  - 4.3 Condonò n. 174, domanda del 27/03/1995 prot. 3914
  - 4.4 D.I.A. n. 185/2006 del 23/06/2006
  - 4.5 D.I.A. n. 106/2010 del 26/05/2010
5. Borsino Immobiliare