

TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. 000272 / 2020

Giudice **Dott. Aliquò Luciano Pietro**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO
IN DATA 22 MAGGIO 2026

Tecnico Incaricato Arch. Caimi Stefano
via F. Filzi n. 7 - Cantù (Co)
telefono 031710221
mail caimi.frigerio@tin.it



AGGIORNAMENTO IN DATA 22 MAGGIO 2026

Visto quanto definito in sede di udienza in data 18-12-2025,
e comunicato allo scrivente C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott. Aliquò Luciano Pietro,
il sottoscritto Arch. Caimi Stefano, C.T.U. nominato della Procedura Esecutiva in oggetto,
ha proceduto all'aggiornamento della perizia già depositata in data 07-09-2021.

Si è proceduto:

- in data 03-04-2026, ricevendo l'opportuna relazione – analisi ipo-catastale da parte del visurista incaricato P.I.E. Sorini
- in data 16-04-2026, effettuando un nuovo sopralluogo presso l'immobile al fine di verificarne lo stato di fatto, producendo una nuova documentazione fotografica
- in data 16-04-2026, effettuando un nuovo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mariano Comense al fine di verificare la presenza di nuove Pratiche edilizie e la Variante del Piano di Governo del Territorio diventata Vigente a partire dal 22-10-2025

Al fine di avere una più immediata e chiara visione della perizia nella sua completezza, si è preferito ripresentare tutta la perizia in forma completa, e non esclusivamente con l'aggiunta delle variazioni riscontrate.

Di conseguenza la precedente perizia in data 01-09-2021, trasmessa alla Cancelleria del Tribunale in data 07-09-2021, deve ritenersi completamente superata.

Viene allegata nuovamente tutta la documentazione accessoria, ovvero quella già presentata in data 07-09-2021, integrata di quanto necessario.



**Beni in Mariano Comense (Como) via Togliatti n. 82-84-86
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di parcheggio – ricovero automezzi sito in Mariano Comense (Como) via Togliatti n. 82-84-86.

Trattasi di ampio spazio completamente open-space, autorizzato a destinazione urbanistica “parcheggio – ricovero automezzi”, collocato al 2° piano interrato di un immobile a destinazione commerciale – residenziale edificato nel periodo 1991-1995.

Realizzato con sistema costruttivo tradizionale, caratteristico degli interventi residenziali di quel periodo storico, ovvero struttura verticale in cemento armato e orizzontale in predalles prefabbricati.

La superficie lorda, così come riscontrata da rilievo, che corrisponde a quanto autorizzato urbanisticamente, risulta pari a circa mq. 1.050,00, con una altezza interna di cm 320.

All'interno di questo ampio open-space, vi è un piccolissimo servizio igienico che sviluppa una superficie utile di circa mq. 3,00; e, centralmente, un vano scala / ascensore / ente comune condominiale, che occupa una superficie lorda di circa mq. 36,00.

L'accesso si ha da una rampa condominiale laterale a doppia pendenza, che serve entrambi i piani interrati dell'immobile.

Inoltre l'open-space è servito da una contrapposta scala – uscita di sicurezza che porta direttamente al piazzale condominiale sul fronte principale.

Identificato al catasto fabbricati intestata a

Società ----- cod. fisc. -----

=> foglio 7 mappale 10982 subalterno 13, categoria D/8, classe ---, superficie catastale --, consistenza vani ---, posto al piano S2, - rendita: euro 8984,80.

Coerenze:

- nord/est: controterra (sottostante al BCNC sub 1); per salto rientrante BCNC sub 14 (scivolo di accesso)
- sud/est: BCNC sub 14 (scivolo di accesso); per salto uscente BCNC sub 14 (scivolo di accesso), poi controterra (sottostante al BCNC sub 1)
- sud/ovest: controterra (sottostante al BCNC sub 1), poi BCNC sub 14 (vano scala), poi di nuovo controterra (sottostante al BCNC sub 1)
- nord/ovest: controterra (sottostante al BCNC sub 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare a destinazione “parcheggio – ricovero automezzi”, all'interno di un contesto immobiliare commerciale-residenziale.

La zona circostante è principalmente destinata alla residenza, con la sporadica presenza di realtà artigianali.

Risulta collocato nella zona nord del Comune di Mariano Comense, nelle immediate vicinanze del confine con il Comune di Carugo, a stretto contatto con la direttrice-asse viario della strada SP 32 detta “Novedratese”.

L'immobile è comodamente raggiungibile tramite le vie di penetrazione-distribuzione della zona.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.



Servizi della zona	Tutti i servizi più comuni che possono essere offerti da una città come Mariano Comense, tra le maggiori della provincia di Como, sono identificati al centro della città. Da segnalare nelle immediate vicinanze la zona-parco dedicata al mercato settimanale. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	- residenziali - agricole - i principali centri limitrofi sono Como a circa km. 20, Cantù a circa km. 7, Milano a circa km. 30.
Collegamenti pubblici (km):	- autostrada (15 km. - Autostrada A9 Milano-Laghi - ingresso di Lomazzo) - ferrovia (3 km. - Ferrovia Nord Milano - Trenord - Linea Milano-Asso in zona centrale del Comune) - superstrada (5 km. - SS 36 - Milano-Lecco-Colico - ingresso di Briosco).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, non occupato in modo stabile, anche se vi è la presenza di materiale legato alla precedente gestione aziendale nel campo del montaggio di arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

=> Convenzione Edilizia a favore di Comune di Mariano Comense contro

a firma di Segretario Comunale in data 01/12/1977 ai nn. 241

trascritto a Como in data 15/12/1977 ai nn. 13828-10794

Nota:

Relativamente al mappale identificato al Catasto terreni al foglio n. 9 (logico) mappale n. 2428 are 36.10

Da indicazioni ottenute dall'ufficio tecnico comunale, visto il lasso temporale trascorso e il rilascio della Licenza d'Uso da parte dell'amministrazione comunale, tale Convenzione risulta rispettata

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

=> Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Condominio "Le Capriate" contro Società -----
a firma di Tribunale di Como in data 05/10/2020 ai nn. 3118
trascritto a Como in data 03/11/2020 ai nn. 24965-17279

Nota: si precisa che non risulta trascritto e volturato l'atto con il quale la società ----- trasferisce la propria sede da ----- a -----

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

- => Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell’immobile. Sulla base di quanto definito dalle pratiche e di quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo, si sono accertate le seguenti situazioni.
- => Pratica edilizia n. 328-1991 e successiva Variante n. 328/1991/V1 per “Costruzione di fabbricato a uso commercio e residenza”
L’iter della pratica edilizia iniziale e della successiva variante per la costruzione dell’intero fabbricato risulta essere perfezionata nei modi e nei termini corretti. Tanto sì che il Comune di Mariano Comense, a fronte delle verifiche, ha rilasciato la “Licenza di Abitabilità”.

A fronte di quanto sopra evidenziato, durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune piccole difformità tra l’autorizzato ed il realizzato.

- vi sono alcune leggere differenze metriche dovute a tolleranze di realizzazione e a minime differenze di misurazione nell’ordine dei cm. dovute a tolleranze del rilievo metrico. Tali tolleranze di realizzazione, rientranti nel disposto dell’art. 34 bis comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 portano a ritenere la realizzazione conforme alle pratiche edilizie di riferimento, e quindi correttamente autorizzato a livello urbanistico.
- alcune aperture hanno invece un dimensionamento del tutto differente, e più precisamente: i due portoni carrai di ingresso risultano di larghezza conforme ma di altezza maggiore (cm 295 a fronte degli autorizzati cm 250); le tre finestrate prospicienti le “prese d’aria - bocche di lupo” sul lato sud-est (verso lo scivolo carraio) risultano di larghezza conforme ma di altezza maggiore (cm 240 a fronte degli autorizzati cm 200)
- l’altezza netta interna risulta decisamente inferiore a quanto autorizzato, ovvero cm 320 a fronte degli autorizzati cm 350.

Queste discrepanze, che non incidono sui parametri urbanistici in termini di volume, superficie coperta, S.L.P. e quant’altro, possono essere assentite con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, idonea per difformità di tale natura, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, con un onere sanzionatorio forfettario definito dall’amministrazione comunale secondo quanto ritenuto idoneo (minimo euro 516,00 – massimo euro 5160,00).

A titolo prudenziale, non avendo avuto un riscontro definito dall’ufficio tecnico comunale, si può ritenere congrua la previsione (nella consuetudine) di euro 1.032,00 per il non rispetto dell’altezza, e di ulteriori euro 1.032,00 per il diverso dimensionamento delle aperture (portoni carrai e finestrate).

Sarà inoltre necessaria la prestazione professionale di un tecnico abilitato.

Considerando le spese da sostenere e l’onere tecnico-professionale di presentazione della pratica, nonché ulteriori costi accessori necessari, si ritiene congruo, unitamente alla situazione catastale che richiede anch’essa un intervento, quantificare l’onere totale di regolarizzazione catastale-urbanistica inserendolo nella svalutazione prevista al punto 8.4.

Nota

La modalità di ottenere la sanatoria urbanistico-edilizia, e le relative metodologie e sanzioni, dovrà comunque essere verificata e definita in sede di presentazione della relativa pratica al Comune di Mariano Comense, in quanto a oggi il Comune non rilascia al C.T.U. alcun parere/verifica formale preventiva sulla procedura descritta (anche se verbalmente discussa e condivisa).



4.3.2. Conformità catastale

=> In riferimento al Catasto Fabbricati

La scheda catastale rappresentante l'unità immobiliare attualmente valida risulta essere quella di “costituzione” allegata alla denuncia prot. n. 103/1994 del 11-06-1994 in atti dal 14-04-1999 (con ultima variazione del 05-06-1996 prot. n. CO0195358 – variazione di classamento n. 102.1/1996).

La rappresentazione grafica risulta conforme allo stato attuale.

Importante

In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica in quanto mancante della sede, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

=> In riferimento al Catasto Terreni

L'immobile risulta essere inserito in mappa.

=> Il mappale n. 10982 di are 36.10 (ex mappale n. 2428/c) del foglio 7 (foglio logico 9), risulta scaricato a Ente Urbano.

Derivante dal frazionamento nr. 9 del 24.4.1985 seguito da variazione nr. 785 del 17.2.2015 (ex mapp.10982 di mq. 3710, ex mapp. 2428 come da frazionamento nr.37 del 8.9.1977)

=> sebbene risulti una problematica “condominiale”, si evidenzia che il mappale n. 9611, facente parte della proprietà-cortile condominiale e anch'esso acquistato dalla società ----- con atto Notaio Dello Jacono n. 116431-13694, rientrando nei calcoli urbanistici autorizzativi della costruzione, non risulta mai essere stato volturato in capo alla società, e quindi intestato ancora agli storici proprietari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

=> La quota millesimale in riferimento al Condominio risulta essere di

- 167,00/1000,00 di proprietà generale
- 167,00/1000,00 per le spese relative alla gestione generale ordinaria
- 131,30/1000,00 per le spese relative all'ascensore
- le spese relative al consumo acqua vengono ripartite secondo l'effettivo consumo misurato con contabilizzatore

=> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, desunte dal consuntivo della gestione anno 2024

€ 9.483,92

=> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, desunte dal preventivo della gestione anno 2025

€ 9.066,65

=> Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

NESSUNA

=> Spese condominiali scadute ed insolte al 23-04-2026, dai conguagli delle gestioni degli anni precedenti si desume un debito complessivo di:

€ 27.954,68

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

=> Società ----- cod. fisc. -----

proprietà per 1/1 proprietario dal 27/03/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dello Jacono di Mariano Comense in data 27/03/1991 ai nn. 116431-13694

trascritto a Como in data 16/04/1991 ai nn. 8055-5892



Nota:

=> acquisto fatto da ----- cod. fisc. ----- e da ----- cod. fisc. -----, in riferimento al terreno identificato al Catasto terreno al mappale n. 2428/c di are 36.10 (ora mappale n. 10982) e al mappale n. 9611 di are 1.00, su cui è stato edificato il complesso immobiliare.

=> con successivo rogito la società ----- ha trasferito la propria sede legale a -----, rogito che non risulta essere stato trascritto

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

7/a Pratiche Edilizie

=> Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'immobile.

Si è focalizzata l'analisi edilizia-urbanistica sui provvedimenti autorizzativi che hanno dato origine all'attuale situazione edificatoria.

La storica convenzione comunale del 1977 risulta ormai scaduta e comunque completamente rispettata, così come valutato dal comune di Mariano Comense che ha rilasciato l'agibilità dell'immobile.

=> **P.E. n. 328-91** per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso commercio e residenza intestata a Società -----
Concessione Edilizia presentata in data 14/11/1991- n. prot. 29840
rilasciata in data 09/06/1992

=> **P.E. n. 328-91-V1** per lavori di Modifiche interne e alle facciate, con lieve aumento del volume residenziale intestata a Società -----
Variante alla Concessione Edilizia n. 328-91 presentata in data 30/06/1994- n. prot. 20231
rilasciata in data 10/01/1995- n. prot. 497

=> **Permesso di Licenza d'Uso** intestata a Società -----
presentata in data 24/03/1995- n. prot. 9246
rilasciata in data 23/07/1996

7/b Destinazione Urbanistica

Nel P.G.T. vigente, seconda Variante Generale deliberata in data 30-07-2025 e pubblicata sul BURL in data 22-10-2025, l'immobile di cui l'unità immobiliare esecutata fa parte è identificato nella zona di cui all'art. 23.4 “Tessuto Urbano Consolidato – C Attività Commerciali” (tavola 14 del Piano delle Regole), e di cui all'art. 28 “APe - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistente” (tavola 15 del Piano dei Servizi).

Art. 23.4

L'ambito territoriale comprende le parti di territorio comunale interessata da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

Destinazione principale: Commercio con particolari limitazioni (vedi articolo in allegato)

Destinazione integrativa: Servizi pubblici, Direzionale limitatamente ai Centri Congressi ed alle Agenzie di servizi, Ricettivo

Destinazione vietata: Residenza Agricolo, Produttivo, tutte le categoria non specificatamente indicate, attività culturali di quelle di ispirazione religiosa.

Disposizioni particolari:

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificatamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo. Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.



Art. 28

L'ambito territoriale comprende gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunale, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

=> Sensibilità Paesaggistica (tavola 9 del Piano delle Regole)
Rientra nella “Classe 2^a - Sensibilità Bassa”

Per una migliore e più completa analisi vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Descrizione **deposito artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

di “parcheggio – ricovero automezzi” sito in Mariano Comense (Como) via Togliatti n. 82-84-86.

=> Unità immobiliare a destinazione “parcheggio – ricovero automezzi”, all'interno di un contesto immobiliare commerciale-residenziale.

Risulta collocato nella zona nord del Comune di Mariano Comense, nelle immediate vicinanze del confine con il Comune di Carugo, a stretto contatto con la direttrice-asse viario della strada SP 32 detta “Novedratese”.

L'immobile è comodamente raggiungibile tramite le vie di penetrazione-distribuzione della zona.

=> Trattasi di ampio spazio completamente open-space, autorizzato a destinazione urbanistica “parcheggio – ricovero automezzi”, collocato al 2° piano interrato di un immobile a destinazione commerciale – residenziale edificato nel periodo 1991-1995.

Realizzato con sistema costruttivo tradizionale, caratteristico degli interventi residenziali di quel periodo storico, ovvero struttura verticale in cemento armato e orizzontale in predalles prefabbricati.

=> La superficie lorda, così come riscontrata da rilievo, che corrisponde a quanto autorizzato urbanisticamente, risulta pari a circa mq. 1.050,00, con una altezza interna di cm 320.

All'interno di questo ampio open-space, vi è un piccolissimo servizio igienico che sviluppa una superficie utile di circa mq. 3,00; e, centralmente, un vano scala / ascensore / ente comune condominiale, che occupa una superficie lorda di circa mq. 36,00.

=> L'accesso si ha da una rampa condominiale laterale a doppia pendenza, che serve entrambi i piani interrati dell'immobile; che risulta di forte pendenza e possibilmente crea difficoltà di ingresso carraio a mezzi pesanti (camion) che possono toccare il fondo dell'autoveicolo.

Inoltre l'open-space è servito da una contrapposta scala – uscita di sicurezza che porta direttamente al piazzale condominiale sul fronte principale; anche se attualmente la relativa porta tagliafuoco risulta in pessimo stato di conservazione che ne pregiudica la corretta ed agile apertura.

=> Nel contesto immobiliare denominato “Condominio Le Capriate” è ricompreso anche il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 (logico) mappale 9611, anch'esso acquistato dalla società ----- con atto Notaio Dello Jacono n. 116431-13694, rientrante nei calcoli urbanistici autorizzativi della costruzione, che a oggi non risulta essere stato volturato in capo alla società, e quindi intestato ancora agli storici proprietari.

=> Alla porzione di fabbricato in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti comuni dell'intero fabbricato di cui agli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi fra detti enti (come da elaborato planimetrico agli atti del catasto) le particelle 10982 sub 1 (cortile, portico, vano scala, ascensore, scivolo, locale pattumiera, comune a tutti i subalterni) e 10982 sub 14 (vano scala, scivolo, ad uso esclusivo dei sub. 12-13).



=> Si è riscontrato, anche in riferimento alla relativa autorizzazione edilizia comunale, che il piano secondo interrato è urbanisticamente autorizzato esclusivamente come “parcheggio-ricovero automezzi e quindi, secondo le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico comunale, a oggi può essere utilizzato solo con questa finalità.

Il tutto come definito dalla Comunicazione prot. n. 8807 in data 22-04-1996 da parte del Comune di Mariano Comense e poi dal successivo rilascio del Permesso di Licenza d'uso in data 23-07-1996

Si potrà eventualmente effettuare un cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) secondo necessità, ma al positivo riscontro in riferimento a quanto permesso dalle attuali norme di P.G.T. ed in riferimento alle specifiche normative VV.FF. A.T.S., e quant'altro.

Ciò comporterà inoltre, definendo un cambio di destinazione, il pagamento di Oneri Urbanistici al Comune di Mariano Comense

=> In questo ampio open-space oggetto dell'esecuzione, non esiste impianto di riscaldamento, in quanto non necessario all'attività dell'attuale proprietario, in quanto mero magazzino e ricovero dei mezzi di trasporto.

=> Vi è la presenza di un impianto antincendio, costituito da più punti attacco con cassetta VV.FF. ma prive di naspo-tubazione, che risulta asportato, impianto con attacco alla rete idrica.

A completamento vi è l'impianto a pioggia a soffitto ben distribuito su tutta la superficie (ugelli a pioggia), ma attualmente del tutto obsoleto-dismesso.

Gli estintori risultano individuati nel posizionamento-cartellonistica, ma attualmente sono stati tutti asportati.

Lo stato di fatto presuppone una passata conformità dell'impianto alle normative VV.FF., ma attualmente il tutto risulta superato-obsoleto.

=> All'interno dell'intero locale e sullo scivolo nelle immediate vicinanze del portone di ingresso carraio si è riscontrata la presenza di n. 2 pompe per il drenaggio di acqua, a servizio esclusivo dell'unità immobiliare.

A detta dell'Amministratore di Condominio tale situazione è dovuta all'abbondante presenza di acqua sorgiva nel sottosuolo, che porta a problematiche di acqua ristagnate all'interno, soprattutto in occasione di forti eventi atmosferici.

In sede di sopralluogo tale situazione non è stata riscontrata dallo scrivente C.T.U., così come non sono stati riscontrati indizi che facciano quantificare l'entità della problematica.

Vi sono tuttavia segni di molteplici infiltrazioni d'acqua dalle pareti in più punti, visibili sia per le macchie lasciate dall'asciugatura sia per la forte umidità riscontrabile.

E' stato inoltre riferito che tali pompe, funzionanti per varie ore nella giornata, risultano collegate alla rete elettrica condominiale e non privata, comportando un elevato consumo di energia elettrica, e che quindi in futuro è intenzione del Condominio agire in modo che ciò trovi una soluzione, ovvero mettere a carico tale spesa al singolo privato utilizzatore.

=> Alla data del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare vi è la presenza di alcuni materiali, in parte legati all'attività svolta dall'attuale proprietario, e più precisamente:

- materiale vario di arredamento imballato o meno all'interno di propri scatoloni (sedie, poltrone, parti di mobili, ecc)

- n. 2 automobili d'epoca, in uno stato di forte degrado

=> Stante l'analisi svolta in riferimento allo stato di fatto dell'immobile (legato alla dotazione impiantistica ed alle caratteristiche costruttive), legata alla storicità dello stesso, anche se in parte aggiornato negli anni, è da evidenziare che per quanto riguarda le varie conformità/omologazioni specifiche (VVFF, ATS, Impianto elettrico, ecc) dovrà essere cura dell'eventuale interessato all'acquisto approfondire e ben valutare la situazione esistente, anche sulla base delle possibili alternative di utilizzo dell'immobile stesso.

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



Identificato al catasto fabbricati intestata a

Società ----- cod. fisc. -----

=> foglio 7 mappale 10982 subalterno 13, categoria D/8, classe ---, superficie catastale ---, consistenza vani ---, posto al piano S2, - rendita: euro 8984,80.

Coerenze:

- nord/est: controterra (sottostante al BCNC sub 1); per salto rientrante BCNC sub 14 (scivolo di accesso)
- sud/est: BCNC sub 14 (scivolo di accesso); per salto uscente BCNC sub 14 (scivolo di accesso), poi controterra (sottostante al BCNC sub 1)
- sud/ovest: controterra (sottostante al BCNC sub 1), poi BCNC sub 14 (vano scala), poi di nuovo controterra (sottostante al BCNC sub 1)
- nord/ovest: controterra (sottostante al BCNC sub 1)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche costruttive / finiture dell'ambiente open-space

<i>Struttura / Pareti perimetrali</i>	materiale: muratura in cemento armato, coibentazione: non presente, finitura: tinteggiato, condizioni: sufficienti Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione.
<i>Struttura/Solaio:</i>	tipologia: solette in predalles prefabbricati in cls, finitura: tinteggiato condizioni: sufficienti. Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, dichiarazioni urbanistiche, conservazione e periodo di realizzazione
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. Note: in alcune zone la pavimentazione risulta sconnessa-sbriciolata
<i>Infissi esterni - finestre:</i>	Serramenti sulle bocche di lupo tipologia: serramenti in profili semplici in ferro, materiale: ferro con vetro semplice stampato / retinato a fil di ferro, protezione: nessuno; condizioni: sufficienti.
<i>Portoni carrai di accesso</i>	materiale: profili in metallo-ferro, con inserti in vetro semplice stampato / retinato a fil di ferro e pannelli ciechi in alluminio; apertura: manuale con impacchettamento; condizioni: scarsi.
<i>Corpo scala centrale - condominiale</i>	materiale: muratura in blocchetti di cemento tipo “Leca”, finitura: tinteggiato, condizioni: sufficienti finitura pavimento e scala: in pietra serizzo lucida, pareti: al civile tinteggiato; condizioni: sufficienti porte di collegamento: tipologia REI/tagliafuoco; condizioni: obsolete-scarse
<i>Bagno</i>	materiale: muratura in laterizio, finitura rivestimento: piastrelle in ceramica e tinteggiato, finitura pavimento: piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti Dotazione: water; e lavandino nell'antibagno.
<i>Impianto Elettrico:</i>	tipologia: a canaline esterne con lampade al neon a soffitto, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da verificare Note: - impianto prettamente di tipologia industriale definito sulla specifica - attività svolta attualmente - funzionante solo in parte, decisamente obsoleto - alcuni quadri elettrici esistenti distribuiti nel locale risultano del tutto obsoleti



<i>Impianto Antincendio</i>	Presenza di impianto, in parte dismesso - cassette VVFF con tubazione di distribuzione ma prive di naspo- tubazione nella propria cassetta a norma - attacco alla rete idrica di servizio - impianto a pioggia a soffitto ben distribuito su tutta la superficie (ugelli a pioggia), ma attualmente del tutto obsoleto-dismesso condizioni: scarse, conformità: da verificare - estintori individuati nel posizionamento-cartellonistica, ma attualmente risultano tutti asportati
<i>Impianto Riscaldamento</i>	non esistente
Varie	
<i>Uscita di sicurezza</i>	In servizio ai soli due piani interrati porta: tipologia REI/tagliafuoco; condizioni: obsolete-scarse Nota: risulta bloccata – non si apre
<i>Scivolo di ingresso</i>	materiale: battuto di cemento lavorato a lisca di pesce, condizioni: sufficienti Note: accesso ad entrambi i piani interrati ed ai box auto di pertinenza degli appartamenti
<i>Cancello carraio</i>	Tipologia: a due ante a battente; apertura; automatizzata; materiale: metallo a disegno semplice; finitura: tinteggiata; condizioni: sufficienti. Nota: lateralmente vi è il cancello pedonale
<i>Recinzione:</i>	materiale: muretto in cls e recinzione in metallo con pannellatura semipiena; finitura: tinteggiata; condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il probabile valore del bene immobiliare pignorato dovrebbe essere desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili, ovvero dalla stima di valore con il criterio comparativo, (M.C.A. - Market Comparison Approach) imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso rispetto agli immobili simili.

Detta metodologia non trova possibilità applicativa risultando le transazioni di mercato di immobili assimilabili scarse e/o non frequenti, ciò pregiudica l'utilizzo del criterio M.C.A.

Tale condizione che compromette un'analisi di stima dalla comparazione, induce lo scrivente perito a stimare il valore dell'immobile procedendo alla stima con il criterio del “costo di costruzione”, considerando la condizione dello stato di fatto dei luoghi.

La valutazione che si otterrà dal criterio di cui sopra, verrà comunque relazionata con una valutazione dell'immobile con analisi con il “metodo reddituale”, ovvero la valutazione attribuendo:

- un reddito lordo annuo alla locazione del bene, ritenuto congruo in ragione alle indicate tariffe del borsino O.M.I., e più precisamente al peculiare contesto immobiliare, di unica ampio locale interrato, con un comparabile immobile a opificio/magazzino, così da attribuire un prezzo/costo locativo annuo unitario di euro 35,00/mq.
- un tasso di capitalizzazione lordo pari al 6,75% in riconduzione alla tipologia dell'immobile.



In riferimento alla precedente valutazione del settembre 2021, riscontrato che i parametri iniziali presi in considerazione (borsini immobiliari, valori di mercato), soprattutto per quanto riguarda il “borsino immobiliare O.M.I.”, non hanno subito particolari/suscettibili cambiamenti, si ritiene ancora valida la metodologia di valutazione e le conclusioni raggiunte

Il valore espresso, verrà riconosciuto congruo alle condizioni peculiari dell'immobile, in considerazione delle svalutazioni e/o apprezzamenti in riconduzione alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, quali ad esempio il piano interrato (secondo sottostrada), senza vedute di prospetto ed illuminazione naturale, la vetustà, gli accessori disponibili, assenza di pertinenziale area esterna, ecc.

Analisi con il criterio del “costo di costruzione”

il comparto di parcheggio di n. 28 posti auto può essere stimato attribuendo i seguenti costi /prezzi di base:

- a) un Costo di Costruzione unitario a posto box di €. 18.700,00 (con rif. prezzi D.E.I. Cat. A9 - Edificio civile abitazione con parcheggi interrati a n. 2 livelli sotto strada)
- b) un deprezzamento del Costo del 25%, per la realizzazione del comparto di parcheggio a posti auto anziché a box, ovvero senza l'onere della realizzazione perimetrale muraria e della porta basculante
- c) un incremento del Costo del 10% per la realizzazione dell'involucro immobiliare di altezza utile interna di mt. 3,20 anziché altezza di mt. 2,40

Tutto ciò porta ad attribuire una stima del Costo di Costruzione di euro 15.895,00 / cad., ovvero per la realizzazione dell'intero comparto la stima del costo di €. 445.000.

Bisogna inoltre aggiungere gli oneri accessori (Progettazione – DLL. – finanziari – commerciali ecc.) mediamente d'incidenza minimo del 20% a massima del 25% sulla realizzazione dell'opera; che portano la valutazione “a nuovo” all'importo di euro 546.000,00, con riconduzione a una potenziale cessione sul mercato immobiliare del posto auto a euro 19.500,00/cad .

Alle condizione dello stato di fatto, in considerazione della vetustà ricondotta all'epoca dell'edificazione e alla condizione di vendita dell'intero comparto, diversamente dall'indicata valutazione ad una vendita unitaria dei posti auto, segue che si debba riconoscere:

- per la vetustà un deprezzamento (medio) nella misura del 25%, che determina la valutazione dell'immobile in circa euro 410.000,00
- per la vendita “dell'intero comparto” un deprezzamento, alle condizione dell'offerta/domanda del mercato, nella misura ritenuta congrua del 20%, che determina la valutazione dell'immobile in circa euro 330.000,00, ovvero al prezzo unitario di circa euro 325,00/mq.

Analisi con in criterio “reddituale”

Per la valutazione con il criterio reddituale, prendendo in considerazione il mercato delle locazioni, alla condizione di unico comparto immobiliare, seppur la destinazione d'uso a posti auto, viene estesa la comparazione agli immobili ad uso deposito / magazzino, a cui ricondurre, in base al borsino O.M.I., un prezzo di locazione unitario annuo di euro 24,00/mq., che porta a riconoscere un importo di locazione annuo dell'intero comparto di euro 24.000,00

Nota: euro 2.000,00/ mensile, locazione al prezzo unitario minimo del borsino O.M.I., alla condizione intrinseca di risultare l'immobile al piano secondo sotto-strada

Con l'attribuzione della fruttuosità annuale del 6,75% , tasso di capitalizzazione lordo con riconduzione alla tipologia dell'immobile, si ottiene che il criterio “reddituale” renda una stima di valore di circa euro 355.000,00.



Si ritiene che la valutazione dell'immobile così ottenuta dalle due differenti metodologie risulti congrua, trovandosi il differenziale in un range inferiore al 10%.

Viste la condizione di vendita dell'immobile con Asta Giudiziaria, le condizioni di una pronta vendita, si privilegia la quotazione di mercato inferiore, così che viene prescelta la stima determinata con l'analisi del “costo di costruzione” per l'importo totale di euro 330.000,00

Tuttavia per il tempo trascorso (circa 5 anni) durante il quale il bene immobiliare è stato lasciato in un completo stato di abbandono da parte della proprietà che ha comportato un ulteriore degrado; per le situazioni di allagamento illustrate dall'Amministratore di Condominio; per le nuove riscontrate situazioni di molteplici infiltrazioni d'acqua dalle pareti in più punti;

si ritiene congruo applicare un ulteriore deprezzamento di circa il 10%, che porta la valutazione finale a oggi a **euro 295.000,00**

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto il C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto e quota
A	Parcheggio – ricovero automezzi	1.050,00	€ 295.000,00

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:

€ 44.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**ritenute già
inglobate nella voce
di svalutazione
precedente**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 250.750,00**

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2026
Codice documento: E038-20-000272-001

