

TRIBUNALE DI COMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

[REDACTED]

N. L.C. 17/2025

Giudice dott. Luciano Pietro Aliquò
Liquidatore dott.sa Elena Minafra

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

La presente relazione di stima è redatta nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 17/2025 R.G. del Tribunale di Como

Il patrimonio immobiliare censito in capo al debitore [REDACTED], comprende più cespiti, come risulta dalla visura catastale per soggetto e dalle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura.

*La presente valutazione ha ad oggetto esclusivamente il bene immobile identificato come **Lotto 1** (dati catastali: **Comune di Mariano Comense Foglio 15 - Mappale 11598**), che sarà posto in vendita con procedura separata e autonoma.*

Per gli ulteriori cespiti facenti parte del compendio immobiliare del debitore si rinvia ai distinti elaborati peritali in corso di predisposizione nell'ambito della medesima procedura.

*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*

Giudice dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito: P.I.E. MOLTENI GABRIELE

**Beni in MARIANO COMENSE (CO) Via per Cabiato SNC
Lotto 01****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà in ragione di 1/1 di capannone artigianale situato a piano terra, oltre a piccolo soppalco di mq 45 con altezza pari a mt 2.00 al quale si accede da scala interna ,edificato negli anni '50 sul terreno distinto al Catasto Terreni, al fg. 9 con il mappale 11598 ex 954/b di mq 1.280,00 ente urbano. Il tutto sito in Comune di Mariano Comense (Co) Via per Cabiato SNC.



L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva a piano terra di circa mq 1.193,00 con area di pertinenza pari a mq 87,00.

Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

Quota di 1/1 di proprietà

Dati Catastali C.F.:

Capannone al piano terra, denunciato presso UTE con pratica nr CO0193586 del 06/12/1972 prot. n. 43 e censito al Catasto Fabbricati con:

Foglio 15 - Mappale 11598 - Ubicazione Via Santo Stefano n. SNC, posto al piano T - Categoria D/1 - Rendita: € 8.224,00

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

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 11599, la Via per Cabiato, il mappale 954 e roggia comunale;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico moderato. Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, principale centro limitrofo è Como;

Collegamenti pubblici (km): SS 36 del Lago di Como e dello Spluga (5 km), autobus (km 0,1). Stazione ferroviaria di Mariano Comense sulla linea Milano-Asso.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna l'immobile **risulta libero**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: AGGIORNAMENTO 05/05/2026

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:

- IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale in data 26.04.2024 ai nn. 11838/1703, derivante da decreto ingiuntivo ed iscritta per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]. Oggetto: in Mariano Comense diritto di proprietà quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati col foglio n. 15 – particelle n. 11598, n. 9488 sub. 1 e n. 9488 sub 2.

- IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale in data **11.11.2024 ai nn. 33016/5272**, derivante da decreto ingiuntivo ed iscritta per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]. **Oggetto:** in Mariano Comense diritto di proprietà quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati col foglio n. 15 – particelle n. **11598**, n. 9488 sub. 1 e n. 9488 sub 2 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 9488 di are 6.90, n. **11598** di are 12.80, n. 9487 di are 8.20 del foglio n. 9; l'ipoteca colpisce anche immobili di proprietà di Vismara Beatrice, nata a Como il 7.04.1950.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritta in data 1°.10.2025 ai nn. 28764/20883.

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 le planimetrie allegate ai titoli abilitativi riscontrando delle difformità, tra le quali la presenza di un piano terra soppalco nella zona degli uffici, alcune difformità nella disposizione interna e nelle dimensioni delle aperture verso l'esterno.

Per la regolarizzazione urbanistica è necessario redigere una pratica di sanatoria. I costi compresi di competenze e spese ammontano indicativamente a € 3.000,00.

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 sia rispetto all'ultimo titolo edilizio al quale non è seguito aggiornamento catastale sia relativamente al sopra citato soppalco, inoltre il fabbricato non è riportato correttamente sull'estratto di mappa catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario redigere una pratica di variazione. I costi compresi di competenze e spese ammontano a € 2.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da sopralluogo è emerso che parte del manto di copertura, per un totale di circa 350,00 mq, è costituito da lastre di Eternit/fibrocemento da sostituire e smaltire con idonea pratica amministrativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[REDACTED]

Quota di 1/1 di proprietà

In forza di:

Atto di compravendita in data 9.01.1980 n. 25141 di rep. per autentica dott. Giorgio Farisoglio, Notaio in Cantù, trascritto a Como in data 24.01.1980 ai nn. 1274/1072, seguito da riunione di usufrutto per morte di [REDACTED], [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza di **NULLA OSTA del 12/02/1957.**

Successivamente sono stati presentati/rilasciati i seguenti permessi:

- Pratica Edilizia n. 91/91, opere interne.

L'immobile oggetto della presente relazione peritale, dallo strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale, risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto cimiteriale (Art. 31.1 NTA).

Beni in Mariano Comense (CO) Via per Cabiato n. SNC
Lotto 01

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà in ragione di 1/1 di capannone artigianale situato a piano terra oltre a piccolo soppalco di mq 45 con altezza pari a mt 2.00 al quale si accede da scala interna, edificato negli anni '50 sul terreno distinto al Catasto Terreni, al fg. 9 con il mappale 11598 ex 954/b di mq 1.280,00 ente urbano. Il tutto sito in Comune di Mariano Comense (Co) Via per Cabiato SNC.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva a piano terra di circa mq 1.193,00 con area di pertinenza pari a mq 87,00.

Detta unità immobiliare risulta identificata al Catasto come segue:

Intestazione:

Quota di 1/1 di proprietà

Dati Catastali C.F.:

Capannone al piano terra, denunciato presso UTE con pratica nr CO0193586 del 06/12/1972 e censita al Catasto Fabbricati con:

Foglio 15 - Mappale 11598 – Ubicazione Via per Cabiato SNC, posto al piano T - Categoria D/1 - Rendita: € 8.224,00

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

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 11599, la Via Santo Stefano, il mappale 954 e roggia comunale;

Consistenza dell'immobile

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
D/1	Superficie	1.193,00 mq	1,00	1.193,00 mq
Area Esclusiva	Superficie	87,00 mq	0,02	1,74 mq
				1.194,74 mq

Componenti edilizie e costruttive:Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: discrete.

Travi: materiale: in C.A. armato, condizioni: discrete.

Solai: tipologia: solaio misto laterocementizio, condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola, doppia a battente e a nastro, materiale: ferro, vetro singolo

Protezione: /

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: vetro e alluminio, condizioni: discrete.

Struttura copertura: materiale: laterocementizio, metallo, condizioni: pessime

Manto di copertura: materiale: parte in tegole di laterizio, parte in materiale bituminoso e parte in eternit/fibrocemento condizioni: pessime;

Pareti esterne: materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: discrete.
Pavim. Esterna: materiale: asfalto
Pavim. Interna: materiale: parquet e moquette zona ufficio, ceramica monocottura per servizi, condizioni: insufficienti
materiale: battuto di cemento zona deposito, condizioni: pessime in forte stato di abbandono con presenza di muffe dovute alle copiose infiltrazioni.
Portone di ingresso: tipologia: portoncino in alluminio/vetro, condizioni: discrete
Plafoni: materiale: controsoffitto in pannelli, condizioni: pessime, fortemente ammalorato
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Tutta la parte impiantistica risulta compromessa e non conforme alla normativa vigente in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL 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 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.

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 Mariano Comense Ufficio Tecnico

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafico di Mariano Comense, 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 Mariano Comense, 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*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
D/1	1.193,00 mq		
Area esclusiva	1,74 mq		
	1.194,74 mq	€ 360,00	€ 430.106,00
- Valore corpo dell'intero lotto			€ 430.106,00
- Valore accessori			
- Valore complessivo intero			€ 430.106,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 430.106,00

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:

€ 365.590,00

Riduzione monetaria per:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ -5.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

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

€ 360.000,00

Cantù, lì 19 Maggio 2026

*Perito I.E. Molteni Gabriele***Documenti allegati:**

1. Documentazione stato di fatto
 - 1.1 -- Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
 - 2.1 Visure catastali
 - 2.2 Scheda catastale
 - 2.3 Estratto di mappa
 - 2.4 Immagine aerea
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione Comunale
 - 4.1 Documentazione urbanistica: Nulla Osta del 12/02/1957
 - 4.2 Documentazione urbanistica: Pratica Edilizia n 91/91
 - 4.3 Estratto PGT

5. Borsino Immobiliare

Giudice dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito: P.I.E. MOLTENI GABRIELE