

TRIBUNALE DI COMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:



N. Gen. Rep. **164/2025**

Giudice: **Dott. Luciano Pietro Aliquò**

ELABORATO PERITALE - LOTTO 001-

*Tecnico incaricato: Arch. Alessandro Maino
iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Como al N. 1862
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085
C.F. MNALSN69L11C933A- P.Iva 02670980131*

*con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma, 68
cellulare: 348 0826050
e-mail: alessandro.maino2@gmail.com*

Beni in Comune di Mariano Comense (CO)
Via Palmiro Togliatti n. 17
Lotto 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Come da nota di trascrizione n. 21247/15576 del 15/07/2025 - Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 abitazione in villini e dell'autorimessa sita nel Comune Mariano Comense (CO), Via P. Togliatti n. 17, oltre che il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di un terreno (mappale 11874) e di 1/3 di due terreni (mappali 11871 e 1285) siti nel Comune Mariano Comense (CO).

Come da relazione del visurista, trasmessa in data 20/02/2026, si riporta quanto segue:

QUOTA 1/1 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/1 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.55741 del 5.10.81 (già mapp.11873 a sua volta già mapp.1285/e di mq.290 come da frazionamento nr.3 del 16.2.78, già mapp.1285/a di mq.1490 come da frazionamento nr.23 del 16.6.77), fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.7691 are 02.90 ente urbano

(ex mapp.1285/e ex parte mapp.1285/a),

sul quale insiste villetta unifamiliare composta da un locale, disimpegno, cucina, bagno e terrazzo al piano terra; tre locali, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; ripostiglio, due vani cantina, lavanderia e box al piano interrato (quest'ultimo di esclusiva pertinenza dell'abitazione, rilevata dagli atti ai fini fiscali); il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.36438 del 2.11.2016 (a variazione del mapp.7691 già da scheda nr.316 del 12.10.81) e censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.7691/701 – PS1,T,1 - A/7 - cl.1 – v.8 - € 867,65

mapp.7691/702 – PS1 - C/6 - cl.2 – mq.18 - € 111,55

QUOTA 1/2 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/2 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreno di pertinenza (anche al mapp.7690 di terzi) adibita a strada privata di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.23 del 16.6.77 e frazionamento nr.3 del 16.2.78, al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.11874 are 00.80

(ex mapp.1285/f ex parte mapp.1285/a).

QUOTA 1/3 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/3 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreni di pertinenza (anche ai mapp.7692 e mapp.7690 di terzi) distinte al C.T., in forza di frazionamento nr.23 del 16.6.77 e frazionamento nr.3 del 16.2.78, al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.11871 are 01.10 (ex mapp.1285/c ex parte mapp.1285/a) (strada privata di accesso)

mapp.1285 are 03.30 (ex mapp.1285/a ex parte mapp.1285/a) da destinarsi a sede stradale di Via Togliatti.

Risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **16.02.2026** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED] A [REDACTED] - (QUOTE DI USUFRUTTO COME SOPRA INDICATO);

[REDACTED] A [REDACTED] (non esecutato) - (QUOTE DI NUDA PROPRIETA' COME SOPRA INDICATO);

QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATO

Dal Catasto Fabbricati, Comune di Mariano Comense (CO) (Codice: E951) segue:

Fabbricato identificato al:

- foglio 11 – **mappale 7691– subalterno 701**- categoria A/7 – piano S1-T-1 - classe 1 - consistenza 8 vani – dati di superficie 151 mq, totale escluse le aree scoperte 144 mq, rendita 867,65;
- foglio 11 – **mappale 7691– subalterno 702**- categoria C/6 – piano S1 - classe 2 - consistenza 18 mq – dati di superficie 21 mq, rendita 111,55.

Intestati a:

- [REDACTED] diritto di nuda proprietà per 1/1.
- [REDACTED] – diritto usufrutto 1/1.

Dal Catasto Terreni, Comune di Mariano Comense (CO) (Codice: E951) segue:

Unità indeterminate al:

- foglio 9 – **mappale 11874** – particella con qualità semin. arbor. – classe 1 - superficie 80 mq – redditi: dominicale euro 0,48 – agrario euro 0,37.

Intestati a:

- [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2.
- [REDACTED] – diritto di proprietà 1/2.

Dal Catasto Terreni, Comune di Mariano Comense (CO) (Codice: E951)

Unità indeterminate al:

- foglio 9 – **mappale 11871** – particella con qualità semin. arbor. – classe 1 - superficie 110 mq – redditi: dominicale euro 0,65 – agrario euro 0,51.

Intestati a:

- [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2.
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) diritto di proprietà 1/2.

Al Catasto Terreni, Comune di Mariano Comense (CO) (Codice: E951)

Unità indeterminate al:

- foglio 9 – **mappale 1285** – particella con qualità semin. arbor. – classe 1 - superficie 330 mq – redditi: dominicale euro 1,96 – agrario euro 1,53.

Intestati a:

- [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2.
- [REDACTED] – diritto di proprietà 1/2.

Come da relazione del visurista, trasmessa in data 20/02/2026, si riporta quanto segue.

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica per i mapp.11874, mapp.11871 e mapp.1285, e solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010

COERENZE

Come da elaborato planimetrico:

- mappale 7691: - mappali 11871, 7692, 1285, 11874, 7690;
- mappale:11874: mappali 7691, 1285, 11835, 2787, 10533, 7690;
- mappale 11871: mappali 7616, 7618, 1285, 7692, 7691, 7690;
- mappale 1285: mappali 647, 9663, 9741, 9746, 9767, 11835, 2787, 11874, 7691, 7692, 11871, 7618.

ACCESSI: Da Via Palmiro Togliatti.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

A seguito del sopralluogo eseguito dallo scrivente nella data del **01/12/2025**, presa visione dei luoghi e delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si descrive quanto segue.

L'unità immobiliare al mappale 7691 sub 701 è un villino composto da un piano primo sottostrada, un piano terra e un piano primo. All'esterno del fabbricato si sviluppa un giardino di forma rettangolare e pianeggiante, con poche essenze arboree al suo interno. In questo fabbricato, al piano primo sottostrada, vi è il mappale 7691 sub 702 corrispondente ad unità immobiliare "box".

Al mappale 7691 sub 701 si accede dal mappale 11874. Quest'ultimo, di forma rettangolare e con orografia pianeggiante, è un terreno recintato con un cancello posto in prospienza del mappale 1285. Quest'ultima particella corrisponde alla strada.

Internamente il mappale 7691 sub 701 è composto da:

- piano primo sottostrada. Tre locali di servizio e una scala interna che conduce al piano terra;
- piano terra. Locale soggiorno, locale cucina, antibagno, bagno, terrazzo e la scala interna di collegamento tra il piano primo sottostrada e il piano primo;
- piano primo. Locali disimpegno, bagno, tre camere, balcone e la scala interna di collegamento con i piani terra e primo sottostrada.

Il mappale 7691 sub 702, box, è posto al piano primo interrato. Esso è accessibile sia dal mappale 7691 sub 701 sia dall'esterno (corsello carraio al mappale 11871).

Il locale è unico e ha una porta basculante per la chiusura del vano.

Il mappale 11871 è una striscia di terreno asfaltata che corrisponde al corsello carraio. Al mappale si accede da un cancello posto in prospienza al mappale 1285, particella, quest'ultima, che corrisponde alla strada.

Infine, il mappale 1285 corrisponde a una porzione della strada di Via P. Togliatti. Il mappale è asfaltato.

Il villino ha le aperture finestra sui versanti: Sud/Est e Nord/Ovest.

Internamente il villino al mappale 7691 sub 701 è in buono stato di conservazione.

È stato osservato al piano primo, nei locali bagno e camera, la presenza di macchie di umidità unite a muffe, oltre che fenomeni sfogliativi della pitturazione. Sembrerebbero che tali fenomeni siano dovuti a infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto oltre che da possibili ponti termici e fattori legati al microambiente abitativo.

Durante il sopralluogo è stato visto, sul terreno a giardino dell'unità immobiliare al mappale 7691/701, un manufatto accessorio in legno (casetta attrezzi).

Caratteristiche zona: periferica, traffico locale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3 STATO DI POSSESSO: l'immobile alla data di sopralluogo è occupato dall'usufruttuario.

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:* **Nessuno.**

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Convenzione tra il Comune di Mariano Comense ed Sigg. Frontera Salvatore, Chiarello Caterina, Basso Adriano, Buffon Zefferina, Catellani Margherita per l'attuazione del piano di lottizzazione d'ufficio interessante la zona "Kennedy". Convenzione: atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Mariano Comense Dott Gino Fanelli in data 15/07/1977 repertorio n. 119 e registrato a Cantù il 28 luglio 1977 al n. 1299 Mod uno Vol 68.

Si riporta a stralcio del documento: Art. 2 – I lottizzanti si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune l'area necessaria per la formazione della strada di penetrazione prevista dal PL contrassegnato in giallo nell'allegata planimetria; la cessione verrà su richiesta del comune.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno.**

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

A tutto il **20/02/2026** (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si allega la relazione al presente elaborato) i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità:

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISC. 9912/1695 (25.5.2020) - MUTUO FONDIARIO**

Atto in data 20.5.2020 rep.48371/19214 Notaio Luca Lori di Gussano con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per quota intera di nuda proprietà e di [REDACTED] per quota intera di usufrutto per €150.000,00 di cui €75.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)

Grava su beni siti in MARIANO COMENSE in [REDACTED] e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.7691/701 – PS1,T,1 - A/7 – v.8

mapp.7691/702 – PS1 - C/6 - mq.18.

4.2.2. Pignoramenti:

- **TRA. 21247/15576 (15.7.2025) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 3.7.2025 rep.3725 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

Grava su TUTTI i beni di cui in premessa.

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 e catastale

Difformità tra reale, catastale e amministrativa.

Dal sopralluogo, eseguito si sono riscontrate delle difformità interne ai locali. Al piano primo sottostrada si sono riscontrate differenze sul posizionamento pareti tra il locale box e i locali adiacenti; al piano primo si sono riscontrate differenze di posizionamento pareti tra il locale disimpegno e le camere ed al piano terra differenze di posizionamento pareti tra il disimpegno e i locali adiacenti. Le difformità riportate sono regolarizzabili con pratica edilizia e procedura catastale Docfa. Spese tecniche indicative euro 3.000,00 (sono esclusi bolli, diritti ed eventuali sanzioni per omessa o ritardata presentazione della documentazione, in quanto determinabili solo al momento della lavorazione della pratica).

Sul terreno dove è stato edificato il fabbricato al mappale 7691 sub 701 è presente una struttura accessoria, "casetta in legno". Dalla ricerca presso i pubblici uffici non sono emerse autorizzazioni per l'accessorio "casetta in legno".

Il sottoscritto prudenzialmente calcolerà, in un successivo capitolo della presente relazione, la rimozione del manufatto accessorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I provvedimenti di cui ai D.G.R. 3868 del 17 luglio 2015 e D.G.R. n. 224 del 18 gennaio 2016 hanno definitivamente chiarito che le procedure esecutive individuali e quelle concorsuali sono esonerate sia dall'obbligo di dotazione che di allegazione dell'APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari.

A tutto il **20/02/2026** (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si allega la relazione al presente elaborato) i beni oggetto dell'ispezione risultano di proprietà dei suddetti signori così come si evince dalla seguente cronistoria:

- **Provenienza**

TRA. 8947/6833 (28.7.77)

Atto in data 18.7.77 rep.24739/3402 Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense con il quale [REDACTED] coniugati in regime di

comunione legale dei beni – e Besana Liliana Maria (16.11.45) – coniugata in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED] -

coniugati in regime di comunione legale dei beni – per quota 1/3 complessiva di piena proprietà - [REDACTED] - coniugati in regime di

comunione legale dei beni – per quota 1/3 complessiva di piena proprietà - [REDACTED]

[REDACTED] - coniugati in regime di comunione legale dei beni – per quota 1/3 complessiva di piena proprietà - immobili siti in MARIANO COMENSE e precisamente:

- terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.23 del 16.6.77, con mapp.1285/a are 14.90 (dal quale derivano anche i mapp.7691, mapp.11871, mapp.11874 e mapp.1285 con accesso attraverso il passo largo m.3 lungo l'intero confine nord-ovest del mapp.1285/b (oggi mapp.1285) di residua proprietà dei venditori.

AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue:

- la quota acquistata corrisponderà precisamente in sede di futura divisione, alla porzione identificata con tratteggio verde su fondo bianco, nella planimetria allegata all'atto;

- resterà in comune agli acquirenti per quota 1/2 complessiva di piena proprietà, la porzione indicata con tratteggio in nero su fondo nocciola, nella planimetria allegata all'atto.

- resterà in comune agli acquirenti per quota 1/3 complessiva di piena proprietà, la porzione indicata in colorazione viola, nella planimetria allegata all'atto.

- gli acquirenti rimangono obbligati ad abbandonare per destinazione a sede stradale, la porzione identificata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto; precisando che in caso di acquisizione da parte del Comune, verrà a cessare il diritto di passo esistente lungo il confine nord-ovest del terreno al mapp.1285/b (oggi mapp.7836), relativamente al quale è consentito anche l'attraversamento di tubazioni, scarichi, impianti e servizi per acqua, luce, gas, telefono e fognatura.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.12.375.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA. 3287/2800 (15.3.78)

Atto del 2.3.78 rep.25896/3927 Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense con il quale [REDACTED]

– regimi

patrimoniali non indicati - addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, immobili siti in MARIANO COMENSE e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà – terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 16.2.78, con:

mapp.1285/e are 02.90 (poi mapp.11873 poi mapp.7691);

- per quota 1/2 di piena proprietà - terreno (da destinare a strada privata di accesso) da distinguersi in Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 16.2.78, con:

mapp.1285/f are 00.80 (poi mapp.11874);

- quota 1/3 di piena proprietà

- terreno (da destinare a strada privata di accesso) da distinguersi in Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 16.2.78, con:

mapp.1285/c are 01.10 (poi mapp.11871);

- terreno (che verrà abbandonato a sede stradale a disposizione del Comune) da distinguersi in Catasto Terreni con:

mapp.1285/a are 03.30 (poi mapp.1285).

AVVERTENZA: Come già precisato nell'atto di provenienza del 18.3.77, in caso di acquisizione da parte del Comune del mapp.1285/a (poi mapp.1285), verrà a cessare il diritto di passo esistente lungo il confine nord-ovest del terreno al mapp.1285/b (oggi mapp.7836).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.4.500.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA. 30584/20342 (22.11.2016) – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 16.11.2016 rep.62213/12210 Notaio Maria Urti di Giussano con il quale – in secondo luogo - [REDACTED]

- coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono a [REDACTED] – celibe – per quota intera di piena proprietà - e a [REDACTED] – libera di stato – per il diritto di abitazione – immobili siti in MARIANO COMENSE in Via Palmiro Togliatti nr.17 e precisamente:

- per quota intera complessiva di piena proprietà - villetta unifamiliare ad uso abitazione disposta su due piani fuori terra (piano terra e primo), oltre al piano interrato, collegati da scala interna, con annessi, quali pertinenze esclusive, area nuda e box al piano interrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.7691/701 – PS1, T1 - A/7 – v.7;

mapp.7691/702 – PS1 - C/6 - mq.18,

- area coperta e scoperta di pertinenza distinta nel Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:
mapp.7691 are 02.90 ente urbano;
- per quota 1/2 di piena proprietà - area di pertinenza (di più fabbricati) adibita a strada privata di accesso distinta al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:
mapp.11874 are 00.80
- per quota 1/3 di piena proprietà - aree di pertinenza (a più fabbricati) già adibite parte a strada privata di accesso e parte a sede stradale di Via Togliatti, distinte al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:
mapp.11871 are 01.10
mapp.1285 are 03.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.100.000,00 (prezzo estinto con la compravendita al primo luogo estranea agli immobili di cui sopra) e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.
- **TRA. 6437/4426 (11.3.2020) – TITOLO ALLEGATO**
Atto del 5.3.2020 rep.48319/19195 Notaio Luca Lori di Giuszano con il quale [REDACTED]
[REDACTED]
rettificano il secondo luogo dell'atto in data 16.11.2016 rep.62213/12210 Notaio Maria Urti di Giuszano trascritto in data 22.11.2016 ai nn.30584/20342, di cui sopra, precisando che i diritti acquistati da [REDACTED] sono rispettivamente della quota intera di nuda proprietà e del diritto di usufrutto vitalizio.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:
- **TRA. 9083/6955 (1.8.77) – CONVENZIONE EDILIZIA**
Atto in data 15.7.77 rep.119 Segretario Generale Dott. Gino Fanelli del Comune di Mariano Comense portante convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione a favore del Comune di Mariano Comense e a carico [REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'area al mapp.1285/a di Catasto Terreni.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mariano Comense (CO) sono emerse:

- convenzione repertorio n. 119 anno 1977;
- concessione 133/77 del 04/08/1977 - Costruzione di fabbricato uso abitazione – Sigg. coniugi Frontera, Basso, Catellani Margherita
- inizio lavori in data 03 marzo 1978;
- voltura del 27 settembre 1979 su concessione 133/77 del 04/08/1977 - Sigg. coniugi Frontera, Basso, Peterka Elisabetta;
- richiesta del permesso di abitabilità del 03/09/1979;
- richiesta del certificato di abitabilità del 12/10/1979;
- sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità del 20/10/1983;
- relazione ufficiale sanitario del 25/10/1983;
- concessione 133/77 del 04/08/1977 – variante presentata il 07/11/1983 approvata il 22/12/1983 consistente in modifiche alla distribuzione interna nell'interrato;
- permesso di abitabilità del 21/12/1983.

Descrizione: **unità immobiliari di cui ai punti A**

- A. Come da nota di trascrizione n. 21247/15576 del 15/07/2025 - Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 abitazione in villini e dell'autorimessa sita nel Comune Mariano Comense (CO), Via P. Togliatti n. 17, oltre che il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di un terreno (mappale 11874) e di 1/3 di due terreni (mappali 11871 e 1285) siti nel Comune Mariano Comense (CO).

Come da relazione del visurista, trasmessa in data 20/02/2026, si riporta quanto segue:

QUOTA 1/1 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/1 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.55741 del 5.10.81 (già mapp.11873 a sua volta già mapp.1285/e di mq.290 come da frazionamento nr.3 del 16.2.78, già mapp.1285/a di mq.1490 come da frazionamento nr.23 del 16.6.77), fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.7691 are 02.90 ente urbano

(ex mapp.1285/e ex parte mapp.1285/a),

sul quale insiste villetta unifamiliare composta da un locale, disimpegno, cucina, bagno e terrazzo al piano terra; tre locali, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; ripostiglio, due vani cantina, lavanderia e box al piano interrato (quest'ultimo di esclusiva pertinenza dell'abitazione, rilevata dagli atti ai fini fiscali); il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.36438 del 2.11.2016 (a variazione del mapp.7691 già da scheda nr.316 del 12.10.81) e censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.7691/701 – PS1,T,1 - A/7 - cl.1 – v.8 - €867,65

mapp.7691/702 – PS1 - C/6 - cl.2 – mq.18 - €1.111,55

QUOTA 1/2 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/2 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreno di pertinenza (anche al mapp.7690 di terzi) adibita a strada privata di accesso distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.23 del 16.6.77 e frazionamento nr.3 del 16.2.78, al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.11874 are 00.80

(ex mapp.1285/f ex parte mapp.1285/a).

QUOTA 1/3 DI USUFRUTTO (in esecuzione)

QUOTA 1/3 DI NUDA PROPRIETA' (NON IN ESECUZIONE).

Terreni di pertinenza (anche ai mapp.7692 e mapp.7690 di terzi) distinte al C.T., in forza di frazionamento nr.23 del 16.6.77 e frazionamento nr.3 del 16.2.78, al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.11871 are 01.10 (ex mapp.1285/c ex parte mapp.1285/a) (strada privata di accesso)

mapp.1285 are 03.30 (ex mapp.1285/a ex parte mapp.1285/a) da destinarsi a sede stradale di Via Togliatti.

Risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **16.02.2026** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED] - (QUOTE DI USUFRUTTO
COME SOPRA INDICATO);

[REDACTED] non eseguito) - (QUOTE DI NUDA PROPRIETA'
COME SOPRA INDICATO);

QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATO

COERENZE

Come da elaborato planimetrico:

- mappale 7691: - mappali 11871, 7692, 1285, 11874, 7690;
- mappale:11874: mappali 7691, 1285, 11835, 2787, 10533, 7690;
- mappale 11871: mappali 7616, 7618, 1285, 7692, 7691, 7690;
- mappale 1285: mappali 647, 9663, 9741, 9746, 9767, 11835, 2787, 11874, 7691, 7692, 11871, 7618.

Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mariano Comense (CO) in data 20/01/2026 e allegato alla presente relazione in fascicolo separato, i mappali risultano:

- mappale 7691: destinato ad ambito "R2 – Residenziale esistente e di completamento;
- mappale 11871: destinato ad ambito "R2 – Residenziale esistente e di completamento;
- mappale 11874: destinato ad ambito "R2 – Residenziale esistente e di completamento;
- mappale 1285: destinato a strada.

Caratteristiche descrittive sommarie

Componenti edilizie:

Struttura in c.a. e laterizio.

Componenti interne villino: pavimentazioni in piastrelle di ceramica e finto legno (piano terra), in parquet e piastrelle in ceramica (piano primo), in piastrelle locale accessorio (piano primo sottostrada). Scala interna in granito e balcone/terrazzo in gres. Rivestimento in piastrelle (bagno), muri intonacati e tinteggiati; porte interne in legno tamburato; portoncino ingresso di sicurezza; serramenti interni in pvc doppi vetri; oscuranti tapparelle in pvc; impianto elettrico tipo sottotraccia tensione 220 V; impianto di riscaldamento collegato alla caldaia e terminali con termosifoni; generatore di calore posto in un locale al piano primo sottostrada; impianto idrico, sanitario e citofonico presenti nell'appartamento. Presenza di condizionatori in alcuni locali. Presenza di un camino al piano primo sottostrada (per gli impianti e camino non sono pervenute le dichiarazioni/certificazioni).

1. Destinazioni

A- Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
mappale 7691 sub 701	Sup.			
- piano primo sottostrada		56,24	0,25	14,06
- piano terra		61,10	1,00	61,10
- piano primo		59,35	1,00	59,35
- terrazzo		18,00	0,40	7,20
- balcone		4,50	0,40	1,80
- terreno esterno		189,00	0,04	7,56
		388,19		151,07
...mappale 7691 sub 702	Sup. catastale	21,00	...1,00	21,00
...mappale 11874 - terreno	Sup. catastale	00,80	1,00	00,80
...mappale 11871 - terreno	Sup. catastale	110,00	1,00	110,00
mappale 1285 - terreno	Sup. catastale	330,00	...1,00	330,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Como e provincia, Aziende Commerciali di Como e provincia.

Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni. Tenendo conto della posizione, della tipologia del fabbricato, delle attuali condizioni di manutenzione e di uso, dell'epoca di costruzione, delle finiture interne ed esterne e quant'altro utile ai fini della presente relazione, si indica un valore di Euro/mq 1.100,00 per il villino al mappale 7691 sub 701. Il valore al metro quadrato espresso comprende anche la quota parte del valore dei terreni di cui ai mappali 11874 e 11871. Per il terreno al mappale 1285, oggi un'area a strada come definita anche dal CDU, la convenzione edilizia la identifica come un'area da cedere gratuitamente al Comune. Quindi nella presente relazione, non viene computata ai fini della stima immobiliare. Per il mappale 7691 sub 702, box, il prezzo è stato espresso a corpo in euro 14.000,00.

Il manufatto accessorio (casetta in legno) posto nel giardino del mappale 7691/701 non viene valutato ma viene invece calcolato il costo indicativo di rimozione. Si presume un importo di euro 2.000,00, iva esclusa, per la rimozione del manufatto che occupa circa una superficie di 10,50 mq.

Per la sua rimozione.: la predisposizione di un'area di sicurezza cantiere, la rimozione di guaine di copertura, la rimozione delle pareti perimetrali in legno, la rimozione della struttura in legno e demolizione dell'eventuale pavimentazione, l'accatastamento e messa in protezione dei materiali nell'area a giardino, il carico a mano con trasporto dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate.

8.1. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, (CO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Como e provincia.

8.2.

A.	Sup. catastale	Euro/mq	Valore intero
- mappale 7691/ 701	388,19	1.100,00	€ 166.177,00
- mappale 7691/702	21,00	A corpo	€ 14.000,00
Totale			€ 180.177,00

Sul valore dell'intero, euro 180.177,00, la quota di 1/1 di usufrutto è:

Valore della piena proprietà 180.177,00

Età usufruttuario: 48 - (05/06/1977)

Valore della piena proprietà: euro 180.177,00

Tasso dio interesse legale: 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 30

Valore dell'usufrutto: euro 135.132,75 € **135.132,75**

Valore della nuda proprietà: euro 45.044,25

8.3. 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: euro (135.132,75 x 0.15)

€ **20.269,91**

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
il sottoscritto, sull'importo di euro 3.000,00, calcola la quota
dell'usufruttuario di euro 2.250,00

€ **2.250,00**

Rimozione del manufatto accessorio. Il sottoscritto, sull'importo di
euro 2.000,00, calcola la quota dell'usufruttuario
di euro 1.500,00

€ **1.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non è comodamente
divisibile.

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **111.112,84**

Relazione lotto 001 redatta in data 22/02/2026

Il perito
Dott. Arch. Alessandro Maino

Allegati alla presente:

allegato A1 – documentazione catastale;

allegato A2 – documentazione fotografica;

allegato A3 – stralcio pratiche edilizie e stralcio convenzione

allegato A4 – CDU

allegato A5 – relazione visurista

allegato A6 – certificato residenza storico