



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 424/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:  
DOTT. VITTORIO CAPRISTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Derossi**

CF:DRSGNN72R21A662A  
con studio in CASSINA RIZZARDI (CO) VIA LAMBERTENGI 52  
telefono: 0313542894  
fax: 0313542894  
email: [giovanni.derossi@ingpec.eu](mailto:giovanni.derossi@ingpec.eu)  
PEC: [giovanni.derossi@ingpec.eu](mailto:giovanni.derossi@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 424/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TURATE Strada Statale 223 Via Varesina 4/F, della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, sviluppa quattro piani fuori. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Attraverso le parti comuni (scale e camminamenti) si accede all'unità immobiliare, che consiste in un appartamento composto da: corridoio, cucina, camera singola, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi alla suddetta u.m. la cantina sita al piano interrato, accessibile attraverso le parti comuni dell'edificio, ed il posto auto esterno scoperto sito sul lato sud dell'edificio. La pavimentazione di tutti i locali è realizzata in piastrelle, tipo ceramica/gres porcellanato formato 30x30 cm. Nel bagno la pavimentazione è la stessa degli altri ambienti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle formato 20x20 cm fino all'altezza di circa fino a 250 cm. Le pareti interne dell'unità abitativa sono realizzate in laterizio e tinteggiate prevalentemente di color chiaro in tutti gli ambienti. I serramenti sono in legno e vetro, della tipologia senza doppi vetri con chiusura a battente, mentre gli oscuranti sono tapparelle in pvc. Le porte sono in legno. In tutti gli ambienti sono installati corpi scaldanti modulari in ghisa non dotati di valvole termostatiche. Gli impianti elettrico, idraulico, TV, citofonico sono distribuiti con posa incassata; all'interno è installata la caldaia marca Sime modello murelle EV. L'unità immobiliare oggetto di stima, che fa parte del complesso condominiale denominato "Case Cristina", è soggetta alle norme sul condominio di cui agli art. 1117 e seguenti del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3729 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione n. 172 del 29/09/1984 (scheda catastale n. 172/84).  
Coerenze: partendo da nord in senso orario prospetto mappale 5010, altra ditta, pianerottolo comune, vano scala, prospetto mappale 5010.  
Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 172/142 del 29.9.1984. Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.
- foglio 12 particella 3729 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione n. 172 del 29/09/1984 (scheda catastale n. 172/84).  
Coerenze: partendo da nord in senso orario affaccio mappale 5010, altra ditta, corridoio comune, mappale 5236, altra ditta.  
Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio

Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 172/163 del 29.9.1984. Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

- foglio 12 particella 5008 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da registrata con scheda catastale n. 242 del 29/09/1984.

Coerenze: partendo da nord in senso orario prospetto mappale 5010, posto auto n.71, mappale n.5010, posto auto 69.

Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 242 del 29.9.1984. La visura storica per immobile riporta la costituzione del 22/01/1996 (n. FIN/1995) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>74,10 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 45.500,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 38.675,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>04/10/2024</b>          |

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il Custode Delegato Dott. Vottorio Capristo ha proceduto, alla presenza del sottoscritto, ad effettuare l'accesso forzato presso l'unità immobiliare oggetto della procedura ed alla successiva sostituzione delle serrature. In data 17 settembre 2024 il sottoscritto ha effettuato, nuovamente, l'accesso all'u.i.

Il Dott. Marco Sorini, nella relazione ipotecaria e catastale ultraventennale aggiornata al 09.09.2024 scriveva: in banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, solo in caso di aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

## **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:*

concessione d'uso/servitù, stipulata il 28/12/1963 a firma di Notaio Zanzi di Busto Arsizio ai nn. 76185 di repertorio, trascritta il 03/02/1964 a Como ai nn. 1103/1074, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, sono annessi all'appartamento il locale cantina al piano interrato ed il posto auto al piano terreno, il tutto identificato con i mappali 3729 sub 1 (appartamento), 3729 sub 23 (cantina) e 5008 sub 3 (posto auto) al foglio 12 dei fabbricati..

Sul complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, grava servitù a favore ENEL, come risulta dall'atto Notaio Zanzi di Busto Arsizio rep. 76185 del 28.12.1963 e rep. 76469 del 7.1.1964, trascritto il 3.2.1964 ai NN. 1103/1074, portante concessione in uso a favore ENEL/ROMA e a carico di [REDACTED] di locale ad uso cabina elettrica al piano interrato del fabbricato edificato su parte dell'originario mapp.2903 di mq.3790, per 29 anni dal 28.12.63, rinnovabili per uguali periodi. Si richiamano tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto del Notaio Todeschini di Milano rep. 71624 del 21.5.1985, registrato a Milano il 4.6.1985 n. 30575, trascritto il 20.6.1985 ai NN. 7260/5802.

*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: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2005 a firma di Notaio NOLI ANGELO ai nn. 29379/6306 di repertorio, registrata il 04/08/2005 a Genova ai nn. 55031/17918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: € 256.000,00.

Importo capitale: € 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Colpisce la quota intera degli immobili posti in TURATE Strada Statale Varesina 233, identificati con i mappali 3729 sub 1, 3729 sub 23 e 5008 sub 3 al foglio 12 dei fabbricati..

Il sig. RUIU EMANUEL ELDORAD Nato il 16/07/1961 a ROMANIA (EE) - Codice fiscale RUI MLL 61L16 Z129 C - è soggetto in qualità di debitore non datore di ipoteca.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2005 a firma di Notaio NOLI ANGELO ai nn. 29379/6306 di repertorio, registrata il 04/08/2005 a Genova ai nn. 55031/17918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: € 256.000,00.

Importo capitale: € 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Colpisce la quota intera degli immobili posti in TURATE Strada Statale Varesina 233, identificati con i mappali 3729 sub 1, 3729 sub 23 e 5008 sub 3 al foglio 12 dei fabbricati..

Il sig. RUIU EMANUEL ELDORAD Nato il 16/07/1961 a ROMANIA (EE) - Codice fiscale RUI

MLL 61L16 Z129 C - è soggetto in qualità di debitore non datore di ipoteca.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 21/07/2017 a Como ai nn. 5607, trascritta il 03/10/2017 a Como ai nn. 25164/16561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO.

La formalità è riferita solamente a Colpisce la quota intera degli immobili posti in TURATE Strada Statale Varesina, identificati con i mappali 3729 sub 1, 3729 sub 23 e 5008 sub 3 al foglio 12 dei fabbricati.

pignoramento, registrata il 04/11/2022 a Como ai nn. rep. 4534, trascritta il 02/12/2022 a Como ai nn. 36225/25918 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su TUTTI i beni di cui in premessa.

Ad integrazione del pignoramento trascritto in data 3.10.2017 ai nn.25164/16561.

pignoramento, registrata il 12/04/2023 a Como ai nn. rep. 1209, trascritta il 17/04/2023 a Como ai nn. 11104/8089 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COMO.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su TUTTI i beni di cui in premessa.

Ad integrazione del pignoramento trascritto in data 3.10.2017 ai nn.25164/16561.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |
| Millesimi condominiali:   | <b>80,81</b>   |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù a favore dell'Enel costituita con l'atto autenticato dal notaio Zanzi di Busto Arsizio in data 28 dicembre 1963, repertorio numero 76185 ed in data 7 gennaio 1964, repertorio numero 76469.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2005), con atto stipulato il 25/07/2005 a firma di Notaio Angelo Noli di Genova ai nn. 55032/17919 di repertorio, registrato il 28/07/2005 a Genova ai nn. 6371, trascritto il 04/08/2005 a Como ai nn. 29380/18566.

Il titolo è riferito solamente a quota intera delle porzioni facenti parte dell'edificio F posto in

TURATE Via Statale Varesina 233 n. 4, costituite da appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, sono annessi all'appartamento e pertanto compresi nella vendita il locale cantina al piano interrato ed il posto auto al piano terreno, il tutto identificato con i mappali 3729 sub 1 (appartamento), 3729 sub 23 (cantina) e 5008 sub 3 (posto auto) al foglio 12 dei fabbricati..

Sul complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, grava servitù a favore ENEL, come risulta dall'atto Notaio Zanzi di Busto Arsizio rep. 76185 del 28.12.1963 e rep. 76469 del 7.1.1964, trascritto il 3.2.1964 ai NN. 1103/1074. Si richiamano tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto del Notaio Todeschini di Milano rep. 71624 del 21.5.1985, registrato a Milano il 4.6.1985 n. 30575, trascritto il 20.6.1985 ai NN. 7260/5802. N.B. RUIU EMANUEL ELDORAD n. Romania 16.7.1961 dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, non viene specificato se gli immobili in oggetto siano beni personali o meno. nel "Fabbricato F" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, con il mapp.5010 di mq.1650 - .appartamento (interno nr.1) al piano rialzato composto da ingresso, due locali, cucina, servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/1 - PT - A/2 - cl.1 - v.4 .cantina (interno nr.6) al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/23 - PS1 - C/2 - cl.1 - mq.15 - sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.5008 di mq.110 - .posto auto (interno nr.70) al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.5008/3 - PT - C/6 - cl.1 - mq.11 N.B.: si fa riferimento in atto al regolamento di condominio e unita tabella millesimale allegato all'atto in data 8.10.84 rep.68854 Notaio Riccardo Todeschini di Milano trascritto in data 30.10.84 ai nn.15841/12485. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.90.000,00 e gravata da ipoteca contestuale di cui all'ISC.29379/6306 del 4.8.2005, di cui al seguito; mentre la menzionata ISC.316/55 del 9.1.98 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 15.6.2007 ai nn.22205/4035.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2005), con atto stipulato il 25/07/2005 a firma di Notaio Angelo Noli di Genova ai nn. 55032/17919 di repertorio, registrato il 28/07/2005 a Genova ai nn. 6371, trascritto il 04/08/2005 a Como ai nn. 29380/18566.

Il titolo è riferito solamente a quota intera delle porzioni facenti parte dell'edificio F posto in TURATE Via Statale Varesina 233 n. 4, costituite da appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, sono annessi all'appartamento e pertanto compresi nella vendita il locale cantina al piano interrato ed il posto auto al piano terreno, il tutto identificato con i mappali 3729 sub 1 (appartamento), 3729 sub 23 (cantina) e 5008 sub 3 (posto auto) al foglio 12 dei fabbricati..

Sul complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, grava servitù a favore ENEL, come risulta dall'atto Notaio Zanzi di Busto Arsizio rep. 76185 del 28.12.1963 e rep. 76469 del 7.1.1964, trascritto il 3.2.1964 ai NN. 1103/1074. Si richiamano tutti i patti e le condizioni contenute nell'atto del Notaio Todeschini di Milano rep. 71624 del 21.5.1985, registrato a Milano il 4.6.1985 n. 30575, trascritto il 20.6.1985 ai NN. 7260/5802. N.B. RUIU EMANUEL ELDORAD n. Romania 16.7.1961 dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, non viene specificato se gli immobili in oggetto siano beni personali o meno. nel "Fabbricato F" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, con il mapp.5010 di mq.1650 - .appartamento (interno nr.1) al piano rialzato composto da ingresso, due locali, cucina, servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/1 - PT - A/2 - cl.1 - v.4 .cantina (interno nr.6) al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/23 - PS1 - C/2 - cl.1 - mq.15 - sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.5008 di mq.110 - .posto auto (interno nr.70) al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.5008/3 - PT - C/6 - cl.1 - mq.11 N.B.: si fa riferimento in atto al regolamento di condominio e unita tabella millesimale allegato all'atto in data 8.10.84 rep.68854 Notaio Riccardo Todeschini di Milano trascritto in data 30.10.84 ai nn.15841/12485. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.90.000,00 e gravata da ipoteca contestuale di cui all'ISC.29379/6306 del 4.8.2005, di

cui al seguito; mentre la menzionata ISC.316/55 del 9.1.98 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 15.6.2007 ai nn.22205/4035.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1988 fino al 29/12/1997), con atto stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237.

Il titolo è riferito solamente a quota intera delle porzioni facenti parte dell'edificio F posto in TURATE Via Statale Varesina 233 n. 4, costituite da: Appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, identificato con il mappale 3729 sub 1 al foglio 12 dei fabbricati, ora variato con la scheda n. 172/142 del 29.9.1984. Vano cantina al piano interrato, identificato con il mappale 3729 sub 6 al foglio 12 dei fabbricati, ora variato con la scheda n. 172/163 del 29.9.1984. Posto auto insistente sul mappale 5008, identificato con la scheda n. 242 del 29.9.1984.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del complesso. Per il prezzo pagato di Lire 35.000.000, immobili dichiarati in atto liberi da gravami.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1997 fino al 25/07/2005), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Renato Boga di Mozzate ai nn. 5618/2417 di repertorio, registrato il 14/01/1998 a Como ai nn. 108, trascritto il 09/01/1998 a Como ai nn. 315/257.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, sono annessi all'appartamento e pertanto compresi nella vendita il locale cantina al piano interrato ed il posto auto al piano terreno, il tutto identificato con i mappali 3729 sub 1 (appartamento), 3729 sub 23 (cantina) e 5008 sub 3 (posto auto) al foglio 12 dei fabbricati..

Nel "Fabbricato F" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, con il mapp.5010 di mq.1650 - .appartamento (interno nr.1) al piano rialzato composto da ingresso, due locali, cucina, servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/1 - PT - A/2 - cl.1 - v.4 .cantina (interno nr.6) al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/23 - PS1 - C/2 - cl.1 - mq.15 - sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.5008 di mq.110 - .posto auto (interno nr.70) al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.5008/3 - PT - C/6 - cl.1 - mq.11 N.B.: si fa riferimento in atto al regolamento di condominio e unita tabella millesimale allegato all'atto in data 8.10.84 rep.68854 Notaio Riccardo Todeschini di Milano trascritto in data 30.10.84 ai nn.15841/12485. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.90.000,00 e gravata da ipoteca contestuale di cui all'ISC.29379/6306 del 4.8.2005, di cui al seguito; mentre la menzionata ISC.316/55 del 9.1.98 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 15.6.2007 ai nn.22205/4035.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1997 fino al 25/07/2005), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Renato Boga di Mozzate ai nn. 5618/2417 di repertorio, registrato il 14/01/1998 a Como ai nn. 108, trascritto il 09/01/1998 a Como ai nn. 315/257.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano rialzato di due vani ed accessori, sono annessi all'appartamento e pertanto compresi nella vendita il locale cantina al piano interrato ed il posto auto al piano terreno, il tutto identificato con i mappali 3729 sub 1 (appartamento), 3729 sub 23 (cantina) e 5008 sub 3 (posto auto) al foglio 12 dei fabbricati..

Nel "Fabbricato F" edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, con il mapp.5010 di mq.1650 - .appartamento (interno nr.1) al piano rialzato composto da ingresso, due locali, cucina, servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/1 - PT - A/2 - cl.1 - v.4 .cantina (interno nr.6) al piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.3729/23 - PS1 - C/2 -

cl.1 – mq.15 - sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.5008 di mq.110 – .posto auto (interno nr.70) al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con: mapp.5008/3 – PT – C/6 – cl.1 – mq.11 N.B.: si fa riferimento in atto al regolamento di condominio e unita tabella millesimale allegato all'atto in data 8.10.84 rep.68854 Notaio Riccardo Todeschini di Milano trascritto in data 30.10.84 ai nn.15841/12485. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.90.000,00 e gravata da ipoteca contestuale di cui all'ISC.29379/6306 del 4.8.2005, di cui al seguito; mentre la menzionata ISC.316/55 del 9.1.98 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 15.6.2007 ai nn.22205/4035.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 68/1961** e successive varianti, per lavori di costruzione di numero sei palazzine, rilasciata il 10/01/1962 con il n. 3050 di protocollo, agibilità del 09/02/1965.

Il titolo è riferito solamente a palazzina n. 4/F.

La variante edilizia è stata rilasciata con licenza edilizia del 28/04/1964 al n. 1074

Comunicazione da parte del Comune di Turate di avviso di procedimento in materia di abusivismo edilizio **N. prot. 12557**, presentata il 28/11/2013 con il n. 12557 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina 4/F

Permesso di costruire in sanatoria **N. 30/2017** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per accertamento di conformità per diversa distribuzione interna degli con aumento di unità immobiliari, presentata il 09/03/2017 con il n. 2331 di protocollo, rilasciata il 03/07/2017 con il n. 6321 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati con i mappali 3729 sub 1, 3729 sub 23 e 5008 sub 3 al foglio 12 dei fabbricati.

Autorizzazione allo scarico in fognatura **N. 30/2017** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/04/2017 con il n. 3204 di protocollo, rilasciata il 12/04/2017 con il n. 3531 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.01 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona AR3 - ambiti di contenimento volumetrico,. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 del Piano delle Regole

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turate ed i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, hanno permesso di accertare che lo stato attuale dei luoghi è conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati planimetrici (allegati al permesso di costruire in sanatoria pratica edilizia n. 30/2017). E' emerso però che in seguito alla sanatoria non risulta essere stata depositata la richiesta di agibilità. (normativa di riferimento: DPR n.380 del 06/06/2001)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della richiesta di abitabilità (art. 24 - DPR n.380 del 06/06/2001).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato nella scheda catastale allegata alla presente relazione di stima. Lo stato attuale corrisponde alle tavole depositate con il Permesso di costruire in Sanatoria, ma la scheda catastale non è stata aggiornata. (normativa di riferimento: Legge 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €700,00

La scheda catastale riporta una ditta intestataria diversa.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono rilevabili le dichiarazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €1.300,00

BENI IN TURATE STRADA STATALE 223 VIA VARESINA 4/F

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURATE Strada Statale 223 Via Varesina 4/F, della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima, sviluppa quattro piani fuori. La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri, i solai con travatura in laterocemento, la facciata è intonacata al civile. Attraverso le parti comuni (scale e camminamenti) si accede all'unità immobiliare, che consiste in un appartamento composto da: corridoio, cucina, camera singola, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi alla suddetta u.m. la cantina sita al piano interrato, accessibile attraverso le parti comuni dell'edificio, ed il posto auto esterno scoperto sito sul

lato sud dell'edificio. La pavimentazione di tutti i locali è realizzata in piastrelle, tipo ceramica/gres porcellanato formato 30x30 cm. Nel bagno la pavimentazione è la stessa degli altri ambienti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle formato 20x20 cm fino all'altezza di circa fino a 250 cm. Le pareti interne dell'unità abitativa sono realizzate in laterizio e tinteggiate prevalentemente di color chiaro in tutti gli ambienti. I serramenti sono in legno e vetro, della tipologia senza doppi vetri con chiusura a battente, mentre gli oscuranti sono tapparelle in pvc. Le porte sono in legno. In tutti gli ambienti sono installati corpi scaldanti modulari in ghisa non dotati di valvole termostatiche. Gli impianti elettrico, idraulico, TV, citofonico sono distribuiti con posa incassata; all'interno è installata la caldaia marca Sime modello murelle EV. L'unità immobiliare oggetto di stima, che fa parte del complesso condominiale denominato "Case Cristina", è soggetta alle norme sul condominio di cui agli art. 1117 e seguenti del C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3729 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione n. 172 del 29/09/1984 (scheda catastale n. 172/84).

Coerenze: partendo da nord in senso orario prospetto mappale 5010, altra ditta, pianerottolo comune, vano scala, prospetto mappale 5010.

Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 172/142 del 29.9.1984. Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

- foglio 12 particella 3729 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione n. 172 del 29/09/1984 (scheda catastale n. 172/84).

Coerenze: partendo da nord in senso orario affaccio mappale 5010, altra ditta, corridoio comune, mappale 5236, altra ditta.

Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 172/163 del 29.9.1984. Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

- foglio 12 particella 5008 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: VIA VARESINA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da registrata con scheda catastale n. 242 del 29/09/1984.

Coerenze: partendo da nord in senso orario prospetto mappale 5010, posto auto n.71, mappale n.5010, posto auto 69.

Nell'atto di compravendita stipulato il 31/05/1988 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno ai nn. 86791 di repertorio, registrato il 20/06/1988 a Saronno ai nn. 961, trascritto il 29/06/1988 a Como ai nn. 11611/8237, è indicato il n. 242 del 29.9.1984. La visura storica per immobile riporta la costituzione del 22/01/1996 (n. FIN/1995) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km  
autobus distante 1 Km  
autostrada distante 4 Km  
ferrovia distante 4 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

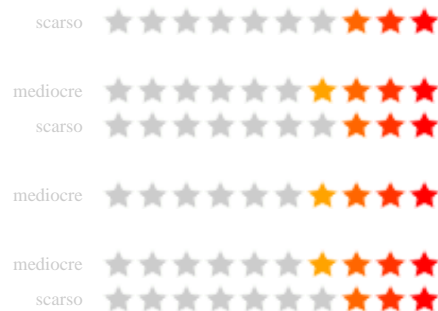
livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in alluminio  
*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro  
*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati  
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica  
*plafoni*: realizzati in stabilitura  
*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvc



Degli Impianti:

*antenna collettiva*: conformità: non rilevabile  
*citofonico*: centralizzato conformità: non rilevabile  
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 230 V conformità: non rilevabile  
*fognatura*: fossa biologica la reti di smaltimento è realizzata in fogna comunale con recapito in sistema separato conformità: non rilevabile  
*gas*: urbana con alimentazione a metano conformità: non rilevabile  
*idrico*: urbana con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile  
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

*fondazioni*: travi continue rovescie. Desunta a empirica valutazione dello stato di fatto



*scaie esterne*: gradini costruite in cemento armato.  
Desunta a empirica valutazione dello stato di fatto  
*solai*: soletta in cemento armato in opera. Desunta  
a empirica valutazione dello stato di fatto  
*strutture verticali*: costruite in muratura. Desunta a  
empirica valutazione dello stato di fatto  
*travi*: costruite in misto acciaio-cemento armato.  
Desunta a empirica valutazione dello stato di fatto



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento   | 74,10        | x | 100 %  | = | 74,10        |
| <b>Totale:</b> | <b>74,10</b> |   |        |   | <b>74,10</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche. Si è attuata una indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare. Una volta definito il valore medio di mercato si determini l'effettivo valore del bene oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture e impianti, oltre che dei servizi proposti e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia 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, in quanto il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è tenuto conto:

- 1.dell'anno di costruzione dell'immobile oggetto di stima;
- 2.dello stato di diritto, della qualità delle strutture, degli impianti e delle dotazioni tecnologiche, dell'ubicazione, della tipologia, delle attuali condizioni di conservazione e all'andamento di mercato;
- 3.della presenza o meno dei titoli edilizi abilitativi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Turate, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como e Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 74,10       | 0,00            | 48.500,00          | 48.500,00          |
|    |              |             |                 | <b>48.500,00 €</b> | <b>48.500,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 6.825,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.675,00**

data 04/10/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Derossi