
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
APORTI SRL

N. Gen. Rep. **000076/24**

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Custode Giudiziario AVV. BARBARA BOSSI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. patrizia cimignolo
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1180
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. CMGPRZ63A71A040I- P.Iva 02002790133

con studio in Beregazzo Con Figliaro (Como) VIA GAIADA 24
telefono: 031988458

fax: 031988458
email: damauri@libero.it



Beni in Turate (Como) Via Cadorna 32
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Turate (Como) Via Cadorna 32.

Composto da al Piano Seminterrato cantina/ripostiglio; al Piano Secondo cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio, balcone posto al piano S1 e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **108,73**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****
foglio 13 mappale 3861 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale MQ 97, composto da vani vani 5,5, posto al piano S1 e 2, - rendita: Euro 278,37.

Coerenze: in linea di contorno dell'appartamento: cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 6, vano scala comune;

della cantina: cantina al sub. 6, corridoio comune, cantina al sub. 5, cortile comune.

Note: L'immobile di cui trattasi è costituito da un appartamento posto al piano secondo comprensivo di una cantina/ripostiglio al piano seminterrato.

L'accesso al bene pignorato avviene dalla Via Cadorna e, attraverso un cancelletto pedonale, al portone condominiale comune ad altre sei unità immobiliari. Da qui la scala comune interna oltre a permettere il collegamento diretto delle unità immobiliari al Piano Seminterrato dove sono ubicate le cantine/ripostigli senza dover uscire dal fabbricato, consente poi di raggiungere il secondo piano, dove il pianerottolo oltre a permettere l'ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, garantisce l'accesso anche ad un altro appartamento. Sempre dallo stesso pianerottolo è anche possibile, tramite una scala che deve essere posizionata e dopo l'uso rimossa dai singoli condomini, accedere ad una botola che permette la fruizione del sottotetto.

All'interno dell'alloggio, sul soffitto e sulle pareti di quasi tutti i locali di cui è composto l'appartamento, si evidenziano tracce di infiltrazioni d'acqua importanti e, di conseguenza, muffe relative all'umidità che permangono negli ambienti; si sottolinea altresì che su diverse tapparelle dell'appartamento sono ancora visibili i danni dovuti alla violenta grandinata dell'estate 2023.

La proprietà condominiale risulta completamente recintata e accessibile oltre che dal cancelletto pedonale, anche tramite un cancello carraio. Nel cortile comune si trova anche il corpo di fabbrica in cui sono ubicate le autorimesse. All'interno del cortile comune, al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate alcune autovetture dei condomini tra cui quella di proprietà dell'esecutata; quest'ultima ha riferito che è consuetudine lasciare le automobili nello spazio comune, dove ognuno dei residenti si è "autoassegnato" un proprio spazio. Nell'atto notarile però non si fa menzione di un'assegnazione esclusiva di posto auto.

Si evidenzia che, per quanto riguarda l'appartamento, la proprietà in oggetto è porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella 3861 - ente urbano di are 6,20.

Per quanto riguarda l'autorimessa, la proprietà in oggetto è porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella 4795 - ente urbano di are 3,40.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è all'interno del centro abitato, in ambito prettamente residenziale.

A.1. Box: fabbricati: intestata a
***** foglio
13 mappale 4795 subalterno 702, categoria C/6, classe 4,
superficie catastale MQ 14, composto da vani MQ 14, posto
al piano T, - rendita: Euro 64,35.
Coerenze: in linea di contorno: area al mappale 1937/D,
box al sub. 1, cortile comune, box al sub. 701.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Saronno, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco degli aironi.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (2,2), ferrovia (0,450).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***** in qualità di proprietario del bene
Si precisa che ***** è proprietaria della quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente procedura.
La restante quota di 1/2 è di proprietà *****.

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: **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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A., contro *******, a firma di Dott. Enrico Tommasi in data 14/12/2004 ai nn. 20054/11358 iscritto a Como in data 28/12/2004 ai nn. 46735/8847
importo ipoteca: Euro 334.000,00
importo capitale: Euro 167.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A., contro *******, a firma di Dott. Enrico Tommasi in data 14/12/2004 ai nn. 20054/11358 iscritto a Como in data 15/11/2024 ai nn. 33548/5380
importo ipoteca: Euro 334.000,00
importo capitale: Euro 167.000,00

Ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 28/12/2004 ai nn. 46735/8847..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di APORTI SRL contro ***** a firma di Ufficio UNEP c/o Tribunale di Como in data 17/02/2024 ai nn. 662 trascritto a Como in data 26/03/2024 ai nn. 8345/6397 - Si precisa che la presente formalità grava sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto della procedura, di proprietà *****.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nella camera adiacente il locale cucina è stata ricavata una cabina armadio; la seconda camera, quella che nella scheda catastale risulta essere adiacente al bagno, è stata ridimensionata per far posto ad un locale ripostiglio confinante con il bagno, allungando in tal modo il corridoio esistente. regolarizzabili mediante sanatoria Si precisa che i costi indicati per la pratica sono riferiti al momento della stesura dell'elaborato peritale. E' comunque consigliabile consultare preliminarmente l'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali variazioni e/o ulteriori precisazioni.

Oneri complessivi (comunali e professionista incaricato): €2.000,00

Oneri totali: €2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: si fa riferimento alle stesse difformità riportate al punto 4.3.1 regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale

Oneri complessivi (catastali e professionista incaricato): €750,00

Oneri totali: €750,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€200,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario dal 14/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Enrico Tommasi in data 14/12/2004 ai nn. 20053/11357 trascritto a Como in data 28/12/2004 ai nn. 46734/27403 Alla porzione immobiliare in contratto compete una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale al quale appartiene pari a millesimi 136,35 per l'appartamento e la cantina e millesimi 23,54 per il box.

6.2 Precedenti proprietari:

***** proprietario dal 30/09/1997 al 14/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Renato Boga in data 30/09/1997 ai nn. 5183/2238 trascritto a Como in data 09/10/1997 ai nn. 17549/12491

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 61/1963 per lavori di costruzione di una casa ad uso abitazione civile intestata a *****. Licenza Edilizia presentata in data 03/05/1963- n. prot. 1225 rilasciata in data 03/06/1963- n. prot. 1225 l'igibilità è stata rilasciata in data 12/05/1964- n. prot. 1043

P.E. n. 135/66 per lavori di Costruzione di garage intestata a *****. Licenza Edilizia presentata in data 25/11/1966- n. prot. 3140 rilasciata in data 30/11/1966- n. prot. 135

P.E. n. 139/75 per lavori di Completamento recinzione intestata a *****. Licenza Edilizia presentata in data 04/09/1975- n. prot. 4816 rilasciata in data 20/10/1975

P.E. n. 152/97 per lavori di Frazionamento di autorimessa e sanatoria per modifica suddivisione interna cantina intestata a *****. Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1997- n. prot. 8799 rilasciata in data 16/09/1997- n. prot. 11800

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Turate (Como) Via Cadorna 32. Composto da al Piano Seminterrato cantina/ripostiglio; al Piano Secondo cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio, balcone posto al piano S1 e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **108,73**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ***** foglio 13 mappale 3861 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale MQ 97, composto da vani vani 5,5, posto al piano S1 e 2, - rendita: Euro 278,37.

Coerenze: in linea di contorno dell'appartamento: cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 6, vano scala comune;

della cantina: cantina al sub. 6, corridoio comune, cantina al sub. 5, cortile comune.

Note: L'immobile di cui trattasi è costituito da un appartamento posto al piano secondo comprensivo di una cantina/ripostiglio al piano seminterrato.

L'accesso al bene pignorato avviene dalla Via Cadorna e, attraverso un cancelletto pedonale, al portone condominiale comune ad altre sei unità immobiliari. Da qui la scala comune interna oltre a permettere il collegamento diretto delle unità immobiliari al Piano Seminterrato dove sono ubicate le cantine/ripostigli senza dover uscire dal fabbricato, consente poi di raggiungere il secondo piano, dove il pianerottolo oltre a permettere l'ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, garantisce l'accesso anche ad un altro appartamento. Sempre dallo stesso pianerottolo è anche possibile, tramite una scala che deve essere posizionata e dopo l'uso rimossa dai singoli condomini, accedere ad una botola che permette la fruizione del sottotetto.

All'interno dell'alloggio, sul soffitto e sulle pareti di quasi tutti i locali di cui è composto l'appartamento, si evidenziano tracce di infiltrazioni d'acqua importanti e, di conseguenza, muffe relative all'umidità che permangono negli ambienti; si sottolinea altresì che su diverse tapparelle dell'appartamento sono ancora visibili i danni dovuti alla violenta grandinata dell'estate 2023.

La proprietà condominiale risulta completamente recintata e accessibile oltre che dal cancelletto pedonale, anche tramite un cancello carraio. Nel cortile comune si trova anche il corpo di fabbrica in cui sono ubicate le autorimesse. All'interno del cortile comune, al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate alcune autovetture dei condomini tra cui quella di proprietà dell'esecutata; quest'ultima ha riferito che è consuetudine lasciare le automobili nello spazio comune, dove ognuno dei residenti si è "autoassegnato" un proprio spazio. Nell'atto notarile però non si fa menzione di un'assegnazione esclusiva di posto auto.

Si evidenzia che, per quanto riguarda l'appartamento, la proprietà in oggetto è porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella 3861 - ente urbano di are 6,20.

Per quanto riguarda l'autorimessa, la proprietà in oggetto è porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella 4795 - ente urbano di are 3,40.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è all'interno del centro abitato, in ambito prettamente residenziale.

L'edificio è stato costruito nel ante 1° settembre 1967, ristrutturato nel 16/09/1997

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00 al Piano Secondo, m. 2,20 al Piano Cantina.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera del C.C. n. 8 del 07/07/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 19/05/2021 l'immobile è identificato nella zona APR2 - Ambiti prevalentemente residenziali a media densità Art. pr 16

Norme tecniche ed indici: vedi stralcio delle Norme di Attuazione allegato.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Piano Secondo, cucina | Sup. reale netta | 12,80 | 1,00 | 12,80 |
| Piano Secondo, soggiorno | Sup. reale netta | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| Piano Secondo, camera | Sup. reale netta | 18,80 | 1,00 | 18,80 |
| Piano Secondo, camera | Sup. reale netta | 16,34 | 1,00 | 16,34 |
| Piano Secondo, bagno | Sup. reale netta | 4,86 | 1,00 | 4,86 |
| Piano Secondo, corridoio | Sup. reale netta | 8,90 | 1,00 | 8,90 |
| Piano Secondo, balcone | Sup. reale netta | 3,35 | 1,00 | 3,35 |

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Curatore/Custode: AVV. BARBARA BOSSI
Perito: Arch. patrizia cimignolo



| | | | | |
|--|-------------------------|---------------|------|---------------|
| Piano Seminterrato, cantina/ripostiglio | Sup. reale netta | 8,40 | 1,00 | 8,40 |
| Piano Seminterrato, cantina/ripostiglio | Sup. reale lorda | 9,95 | 1,00 | 9,95 |
| Piano Secondo, cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio | Sup. reale lorda | 95,20 | 1,00 | 95,20 |
| Piano Secondo, balcone | Sup. reale lorda | 3,58 | 1,00 | 3,58 |
| | Sup. reale lorda | 108,73 | | 108,73 |
| | Sup. reale netta | 90,45 | | 90,45 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente per quanto riguarda il cancello carraio, doppia anta a battente quello carraio, materiale: acciaio, apertura: elettrica.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: pavimento tipo palladiane in marmo.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e ferro (porta blindata dell'appartamento).
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio.
Gas: alimentazione: metano.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa.

Accessori:

A.1. Box:

fabbricati: intestata a
***** foglio 13 mappale
4795 subalterno 702, categoria C/6, classe 4, superficie catastale MQ
14, composto da vani MQ 14, posto al piano T, - rendita: Euro 64,35.
Coerenze: in linea di contorno: area al mappale 1937/D, box al sub. 1,
cortile comune, box al sub. 701.
è posto al piano Terra, è composto da locale unico.
Sviluppa una superficie complessiva di 14
Infissi esterni: tipologia: portone basculante, materiale: ferro.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica.
Elettrico: tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Gli elementi che influiscono sull'attribuzione del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

RIFERIMENTO IMMOBILI SIMILI UBICATI NELLA STESSA ZONA; CARATTERISTICHE PECULIARI COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI; STATO EDILIZIO (FINITURE E DOTAZIONI DELL'IMMOBILE); CONSISTENZA DELLE SUPERFICI DA STIMARE; CONTESTO URBANISTICO (LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE POSSIBILITA' DI COLLEGAMENTI VARI; LA SITUAZIONE DEL MERCATO (DOMANDA E OFFERTA) DI BENI SIMILARI O SURROGABILI NELLA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE STIMATO.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Turate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTA' DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAIP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La presente stima è stata effettuata a corpo e non a misura. Si intende incluso nel valore complessivo anche le proporzionali quote di proprietà degli enti, parti e spazi comuni del fabbricato.

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano Secondo, cucina | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, soggiorno | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, camera | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, camera | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, bagno | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, corridoio | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Secondo, balcone | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Seminterrato, cantina/ripostiglio | 0,00 | €0,00 | €0,00 |
| Piano Seminterrato, cantina/ripostiglio | 9,95 | €550,00 | €5.472,50 |
| Piano Secondo, cucina, soggiorno, due camere, bagno, corridoio | 95,20 | €1.300,00 | €123.760,00 |
| Piano Secondo, balcone | 3,58 | €200,00 | €716,00 |
| | 108,73 | | €129.948,50 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | €129.948,50 |
| - Valore accessori: | €12.000,00 |
| - Valore complessivo intero: | €141.948,50 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | €141.948,50 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento con annesso box. | 108,73 | €141.948,50 | €141.948,50 |

Giudice Dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Curatore/Custode: AVV. BARBARA BOSSI
Perito: Arch. patrizia cimignolo



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:

€21.292,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€2.750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non può essere considerato di comoda divisibilità

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€120.656,22

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€117.906,22

Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2025
Codice documento: E038-24-000076-001

il perito
Arch. patrizia cimignolo

