



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N° 0123/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.
con sede in Siena Piazza Salimbeni n.3, codice fiscale - P.IVA 01483500524

GIUDICE
Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Claudia Coduri
Via Alessandro Volta, n. 70 – 22100 Como

AUSILIARIO VISURISTA
Angelo Piazzoli s.n.c
Via Parini n. 1 – 22100 Como

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Lotto Unico Immobili in TURATE (CO)

DATA
24/02/2026

PERITO
Arch. Mario Angelo Cappelletti

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Como al N. 1183
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di COMO al n. 758
C.F. CPPMNG64B06C933Y- P.Iva 0210323013
con studio in Mariano Comense (Co), via Pace 4 - telefono: 031 750135
email: arch.cc@gmail.com
PEC: marioangelo.cappelletti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. N° 0123/2025

LOTTO UNICO – IMMOBILI IN TURATE (CO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Piena proprietà della quota di 1/1 di ABITAZIONE**, posta nel Comune di Turate (CO) in Via Fagnana n. 21 e precisamente: porzione di fabbricato adibito a civile abitazione disposto su tre livelli, collegati tra loro da scala interna, composta di tre locali, servizi, disimpegni e un balcone al piano rialzato, tre locali, doppi servizi, disimpegni e due balconi al piano primo, tre locali ad uso sgombero e un ripostiglio a piano seminterrato, con annessa area pertinenziale adibita a giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa al punto B della presente relazione.

Sviluppa una **superficie lorda di 263mq**, di cui circa: 83 mq di abitazione a piano terra (primo fuori terra) e 3 mq di balcone, 83 mq di abitazione a piano primo (secondo fuori terra) e 7 mq di balconi, 87 mq di accessori a sgombero a piano seminterrato, *(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)*; oltre area di pertinenza ad uso giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa, individuata al catasto terreni del comune di Turate al mappale 7618, della consistenza catastale di 360 mq (ente urbano) comprensivo del sedime del fabbricato.

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di TURATE (Codice:L470) Provincia di COMO Foglio12, **Particella 7618 Sub.1**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie Totale 215 m², Totale escluse aree scoperte 203 m², Rendita Euro 976,10, Indirizzo VIA FAGNANA Piano S1 – T-1.

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestata:

•

, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale *Sede*
GALLARATE (VA) Repertorio n. 12318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 23771.1/2008 Reparto PI di COMO in atti dal 05/12/2008

Planimetria. I beni in oggetto risultano graficamente rappresentati nella planimetria catastale unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 02.05.1996 al n. 77 di protocollo: *COSTITUZIONE del 02/05/1996 in atti dal 02/05/1996 (n.C00077.1/1996)*

Coerenze in unico corpo: particelle ai numeri 867, 5875, 7619, strada comunale

B **Piena proprietà della quota di 1/1 di vano ad uso AUTORIMESSA**, posto al piano seminterrato, in corpo aderente all'immobile al precedente punto A e parte del presente Lotto Unico, sito nel Comune di Turate (CO) Via Fagnana n. 21 e precisamente: porzione di fabbricato adibito ad autorimessa.

Sviluppa una **superficie lorda di 23mq**. *(Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).*

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di TURATE (Codice:L470) Provincia di COMO Foglio12, **Particella 7618 Sub.2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale 28 m², Rendita Euro 105,72, Indirizzo VIA FAGNANA Piano S1.

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestata:

•

, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale *Sede*
GALLARATE (VA) Repertorio n. 12318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 23771.1/2008 Reparto PI di COMO in atti dal 05/12/2008



Planimetria. I beni in oggetto risultano graficamente rappresentati nella planimetria catastale unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 02.05.1996 al n. 77 di protocollo: *COSTITUZIONE del 02/05/1996 in atti dal 02/05/1996 (n.C00077.1/1996)*
Coerenze dell'autorimessa: unità immobiliare particella 7618 Sub.1 di cui al precedente punto A, area di manovra, terrapieno su due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Descrizione fabbricato: Le unità immobiliari oggetto della presente (appartamento, autorimessa e area di pertinenza) costituiscono Lotto Unico, con accesso dalla pubblica Via Fagnana al civico n. 21, tramite cancello carraio e ingresso pedonale. Il compendio immobiliare di cui il lotto è parte, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 104/94 rilasciata dal Sindaco del comune di Turate in data 24.10.1994 e successiva variante rilasciata dal predetto sindaco in data 24.02.1996
Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in mediocre stato manutentivo.

Caratteristiche zona: Il compendio immobiliare si trova in zona periferica rispetto al centro di Turate in località Fagnana.

Distanze (km): da Como (32), da Milano (30)

Consistenza commerciale complessiva del LOTTO A. ABITAZIONE (<i>superficie commerciale (convenzionale) di 212,5mq e superficie lorda complessiva di circa mq 263</i>) compreso <u>area di pertinenza</u> ad uso giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa, individuata al catasto terreni del comune di Turate al mappale 7618, della consistenza catastale di 360 mq (ente urbano) comprensivo del sedime del fabbricato B. AUTORIMESSA (<i>superficie commerciale 23mq superficie catastale totale 28mq</i>)	212,5 mq 23 mq
Valore di Mercato della Proprietà del compendio immobiliare – Intero LOTTO A+B - per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE comprensiva di area di pertinenza e di AUTORIMESSA, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 329.750,00
Valore di vendita giudiziaria della Proprietà del compendio immobiliare – Intero LOTTO A+B - per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE comprensiva di area di pertinenza e di AUTORIMESSA, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 280.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'accesso agli immobili effettuato in data 21 febbraio 2026, è stato reso possibile dalla presenza della famiglia dei sigg.

• e

• ,

conduttori dell'immobile ed entrambi residenti, in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente in Turate, in VIA FAGNANA 21, dall'Iscrizione in data 21/05/2016 al 23/02/2026, data dell'emissione del Certificato Storico di Residenza.

Osservazione da Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:



- *il compendio immobiliare sito in comune di TURATE (CO) Via Fagnana n. 21 e composto da villetta di testa su due livelli + taverna + giardino + box, risulta oggetto di contratto di locazione stipulato in data 27/02/2013 come segue:*

- *Locatore:*

, residente In via Pragee 2, 6877 Coldrerio (SVIZZERA)

- *Conduttore:*

da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria, il suddetto contratto 2013/3/1119 risulta terminato a scadenza naturale il 28/02/2017.

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, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico (formalità pregiudizievoli non cancellabili):*

- **VINCOLO URBANISTICO** trascritto a Como in data 30.12.1994 ai nn. 22862/15894. Servitù per tubature e condutture per passaggio di corrente elettrica, acqua, metano, telefono e scarichi fognari descritte nell'atto in data 10.10.1996 n. 39749/2376 di rep. a rogito dott. Paolo Lucchini, Notaio in Saronno, ivi registrato il 21.10.1996 al n. 1135 e trascritto a Como in data 24.10.1996 ai nn. 18745/13072 e richiamate dall'atto di provenienza.

4.1.4 *Altre formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate a cura e spese della procedura: Nessuna*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni (FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare):*

- **ISCRIZIONE nn. 2716/296 del 29.01.2013** = ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta per Euro 30.000,00 a favore di

- atto del 24/12/2012 rep. 2289 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di COMO
- a carico :

- Quota: 1/1 proprietà beni in Turate CF fg.12 mapp.7618/1 e mapp.7618/2

- **ISCRIZIONE nn. 11014/1561 del 18.04.2024** = ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo, iscritta per Euro 816.000,00 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena.

- atto del : 17/05/2010 rep. 177/134 - Notaio di MILANO
- iscritto il : 18/04/2024 ai NN. 11014 /1561
 - Somma Totale : 816.000,00 Euro
 - Somma cap.le : 408.000,00 Euro
 - Scadenza : 25 ANNI

- a carico :

- Quota: 1/1 proprietà beni in Turate CF fg.12 mapp.7618/1 e mapp.7618/2

Nota: ipoteca di riferimento r.p. n.7795 del 04/12/2008 si riscrive a seguito di erronea comunicazione n.2336 del 27/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2010 (art.13, comma 8- decies dl



7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993). La riscrivendo ipoteca e' stata surrogata con atto notaio del 17/05/2010 n.177/134 di rep. annotato il 18/06/2010 ai nn.16674/2572, si iscrive quindi inserendo come soggetto creditore direttamente la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, nella qualità di nuovo soggetto creditore ipotecario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento (FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare):*

- **TRASCRIZIONE nn. 18356/13532 del 20.06.2025** = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, cron. n. 2399, trascritto a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena.

- atto del : 06/05/2025 rep. 2399 – Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di : COMO
- trascritto il: 20/06/2025 ai NN. 18356 /13532
- a carico :
- Quota: 1/1 proprietà beni in Turate CF fg.12 mapp.7618/1 e mapp.7618/2
- a favore : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. 00884060526 SIENA

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	<i>dato non pervenuto</i>
Spese straordinarie di gestione già deliberate:	<i>dato non pervenuto</i>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	<i>dato non pervenuto</i>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in regime patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Quota: 1/1 proprietà beni in Turate CF fg.12 mapp.7618/1 e mapp.7618/2 - **TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2008 ai NN. 37318 /23771**

Con atto in data 25.11.2008 n. 12318/1333 di rep. a rogito dott. Alfredo Noli, Notaio in Gallarate, ivi registrato il 3.12.2008 al n. 8084 e trascritto a Como in data 4.12.2008 ai nn. 37318/23771

, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto a la proprietà oggetto di procedura.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €404.113,00 Euro quattrocentoquattromilacentotredici virgola zero zero, libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA (Breve storia ventennale)

La proprietà oggetto di procedura apparteneva

- per la quota di 1/4 a , in separazione dei beni
- per la quota di ¼ del diritto di proprietà e per la quota di ½ della nuda proprietà a , in separazione dei beni



- per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto a
come risulta dall'atto di compravendita in data 10.10.1996 n. 39749/2376 di rep. a rogito dott.
, Notaio in Saronno, ivi registrato il 21.10.1996 al n. 1135 e trascritto a Como in data
24.10.1996 ai nn. 18745/13072.

- atto di COMPRAVENDITA del 10/10/1996 rep: 39749, Notaio
, **trascritto il : 24/10/1996 ai NN. 18745 /13072**
acquistato da: con sede in LENTATE SUL
SEVESO, c.f. 03611300157, Quota: 1/1 Proprietà, Beni in Turate CF FG.12 MAPP.7618/1 E
MAPP.7618/2 - CT FG.// MAPP.7618 ARE 3.60

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si riscontra quanto segue:

PRATICA EDILIZIA N.104/94

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere stati edificati in forza della Concessione Edilizia n.104/94 rilasciata il 24/10/1994 per la costruzione di n.4 unità abitative sul terreno al mappale 4779 foglio 12 del comune di Turate in via Fagnana.

- Richiedente
- Voltura alla società F.lli Papa snc di Camnago L.s.S in data 24.05.1995
- Inizio lavori in data 10.12.1994 prot.n.4808

Variante a PRATICA EDILIZIA N.104/94

Variante a C.E. 104/94 anno 1996 del 24.02.1996 rilasciata a soc.
come da elaborati depositati l'08.01.1996 prot.n.225 e succ. n.1201 del 24.01.1996

- Fine lavori in data 04.06.1996 prot.n. 7682

AGIBILITÀ richiesta depositata in data 02.07.1998 con prot.n. 7848

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio "Rettifica VARIANTE PGT del COMUNE DI TURATE", è sito in area *APR3 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità - Art. pr17: Art. pr 17 AR3 – Sono ambiti nei quali si ritiene opportuno mantenere le volumetrie esistenti ovvero consentire ampliamenti volumetrici di limitata entità. In tali ambiti si riconoscono sia quelle parti di territorio edificato con la presenza di case sparse sia quegli ambiti territoriali, interne al tessuto edificato, che presentano particolari tipologie edilizie (Torri, case in linea, case a schiera, etc.) ove la volumetria esistente può essere interamente recuperata.*

Destinazioni d'uso non ammesse: AG, P, L, C, AS limitatamente ai soli servizi per gli automobilisti (meccanico, gommista, ecc),

Tipologie di intervento ammissibili

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso di interventi alle lett. c), d), e), le destinazioni funzionali esistenti dovranno essere modificate e ricondotte alle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

Modalità di attuazione: Titolo edilizio diretto



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

A. ABITAZIONE. Il fabbricato risulta costruito in forza di Concessione Edilizia N.104/1994 rilasciata rilasciata il 24/10/1994 con successiva Variante a C.E N.104.

Si riscontrano le seguenti difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato sulla documentazione presente agli atti di fabbrica:

- Abitazione a piano rialzato: in difformità di quanto rappresentato nella tav.3 “piano rialzato”, i tre vani 1) soggiorno, 2) cottura e 3) tinello-pranzo sono nello stato di fatto conformati in unico vano a seguito della rimozione/eliminazione dei divisori interni; la chiusura del vano scala al piano seminterrato, nello stato di fatto è traslata di 90 gradi, rispetto a quanto rappresentato sulla tav.3 – *Var. C.E. N.104*; la scala al piano superiore, presenta nello stato di fatto, un'alzata in più rispetto a quanto rappresentato.
- Abitazione a piano primo: lo sbarco scala al piano primo è conformato in modo differente rispetto a quanto rappresentato sulla tav.4 - *Var. C.E. N.104* : nello stato di fatto sono presenti solo due alzate rispetto alle tre rappresentate con “pianerottolo di sbarco”; il locale 10 “stireria” nello stato di fatto risulta di maggiore consistenza di quanto rappresentato, comportando una riduzione di superficie di pavimento del bagno 6.
- Abitazione a piano seminterrato: si riscontra una diversa consistenza del locale sgombero principale con traslazione del tavolato in prossimità del ripostiglio (locale tecnico centrale termica); la consistenza e la conformazione dello sgombero di accesso all'autorimessa presenta difformità rispetto a quanto rappresentato sulla tav.2 - *Var. C.E. N.104*; un locale ripostiglio è attrezzato a lavanderia e bagno di servizio; alcune porte interne e la porta di accesso all'autorimessa risultano collocate in posizione difforme da quanto rappresentato.
- Autorimessa a piano seminterrato: si riscontrano modeste differenze nella conformazione dello stato di fatto e quanto rappresentato sulla tav.2 - *Var. C.E. N.104*.

L'immobile pertanto risulta non conforme a quanto rappresentato sulla documentazione grafica agli atti, e **regolarizzabile** come segue:

- **Accertamento di conformità.** In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le difformità riscontrate rispetto al titolo abilitativo, già summenzionate sono sinteticamente le seguenti:
 - diversa distribuzione degli spazi interni
 - diversità tra lo stato di fatto e la rappresentazione di parti dell'immobile (scala e balcone del locale soggiorno)
 - cambio di destinazione d'uso non rilevante, senza modifiche alla categoria dell'immobile, per gli accessori a piano seminterrato

Contestualmente l'accertamento dovrà considerare le eventuali difformità rientrabili nella categoria “tolleranze costruttive” per modifiche dimensionali, eventuali difformità nelle aperture in facciata, oltre alla conformità ai Requisiti igienico sanitari ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, tra questi anche “la verifica del collegamento della piletta di scarico dell'autorimessa alla fognatura e l'idonea aerazione della medesima autorimessa” ai sensi del vigente Regolamento locale di igiene.

- Si stima che i costi e i tempi siano riassumibili in:
 - Spese tecniche comprensiva di Onorario professionale, Oneri Concessori e Oblazione, Diritti di segreteria, spese accessorie pari a (*INDICATIVI*): 3.500,00€
 - TEMPI necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

In riferimento alle difformità riscontrate al precedente punto 8.1 si dovrà procedere alla corretta rappresentazione dei summenzionati immobili a seguito dell'accertamento di conformità dei fabbricati, specificatamente:

- APPARTAMENTO Variazione DOCFA
- AUTORIMESSA Variazione DOCFA
 - Deposito di Variazione delle due schede planimetriche catastali con versamento di diritti catastali pari a €.70,00 cad
 - Spese tecniche per redazione e presentazione della suddetta Variazione, pari a 450 euro cad oltre iva e accessori

COSTI complessivi per la regolarizzazione catastale (*INDICATIVI*): 1.500,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivo all'Accertamento di cui al punto precedente.

BENI IN TURATE (CO), VIA FAGNANA N. 21

ABITAZIONE

DI CUI AI PRECEDENTI CORPI A - B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Piena proprietà della quota di 1/1 di ABITAZIONE**, posta nel Comune di Turate (CO) in Via Fagnana n. 21 e precisamente: porzione di fabbricato adibito a civile abitazione disposto su tre livelli, collegati tra loro da scala interna, composta di tre locali, servizi, disimpegni e un balcone al piano rialzato, tre locali, doppi servizi, disimpegni e due balconi al piano primo, tre locali ad uso sgombero e un ripostiglio a piano seminterrato, con annessa area pertinenziale adibita a giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa al punto B della presente relazione.

Sviluppa una **superficie lorda di 263mq**, di cui circa: 83 mq di abitazione a piano terra (primo fuori terra) e 3 mq di balcone, 83 mq di abitazione a piano primo (secondo fuori terra) e 7 mq di balconi, 87 mq di accessori a sgombero a piano seminterrato, (*per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*); oltre area di pertinenza ad uso giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa, individuata al catasto terreni del comune di Turate al mappale 7618, della consistenza catastale di 360 mq (ente urbano) comprensivo del sedime del fabbricato.

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di TURATE (Codice:L470) Provincia di COMO Foglio12, **Particella 7618 Sub.1**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie Totale 215 m², Totale escluse aree scoperte 203 m², Rendita Euro 976,10, Indirizzo VIA FAGNANA Piano S1 – T-1.

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestata:

•

, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale

Sede

GALLARATE (VA) Repertorio n. 12318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23771.1/2008 Reparto PI di COMO in atti dal 05/12/2008

Planimetria. I beni in oggetto risultano graficamente rappresentati nella planimetria catastale unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 02.05.1996 al n. 77 di protocollo: *COSTITUZIONE del 02/05/1996 in atti dal 02/05/1996 (n.C00077.1/1996)*

Coerenze in unico corpo: particelle ai numeri 867, 5875, 7619, strada comunale



B **Piena proprietà della quota di 1/1 di vano ad uso AUTORIMESSA**, posto al piano seminterrato, in corpo aderente all'immobile al precedente punto A e parte del presente Lotto Unico, sito nel Comune di Turate (CO) Via Fagnana n. 21 e precisamente: porzione di fabbricato adibito ad autorimessa.

Sviluppa una **superficie lorda di 23mq.** (Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di TURATE (Codice:L470)
Provincia di COMO Foglio12, **Particella 7618 Sub.2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale 28 m², Rendita Euro 105,72, Indirizzo VIA FAGNANA Piano S1.
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestata:

•

, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

*DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale Sede
GALLARATE (VA) Repertorio n. 12318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 23771.1/2008 Reparto PI di COMO in atti dal 05/12/2008*

Planimetria. I beni in oggetto risultano graficamente rappresentati nella planimetria catastale unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 02.05.1996 al n. 77 di protocollo: *COSTITUZIONE del 02/05/1996 in atti dal 02/05/1996 (n.C00077.1/1996)*

Coerenze dell'autorimessa: unità immobiliare particella 7618 Sub.1 di cui al precedente punto A, area di manovra, terrapieno su due lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI I FABBRICATI SONO PARTE

Il compendio immobiliare costituente Lotto Unico – Abitazione, Autorimessa e Area di Pertinenza – è posto in comune di Turate, con accesso dalla pubblica Via Fagnana al civico n. 21, tramite cancello carraio e ingresso pedonale. Il compendio immobiliare di cui il lotto è parte, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 104/94 rilasciata dal Sindaco del comune di Turate in data 24.10.1994 e successiva variante rilasciata dal predetto sindaco in data 24.02.1996

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in mediocre stato manutentivo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso dalla pubblica Via Fagnana al civico 21

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Altezza interna dell'unità immobiliare Appartamento: 270cm

Altezza interna della porzione seminterrata: 240cm

Delle Strutture:

strutture verticali: murature portanti miste

strutture orizzontali: laterocemento

struttura copertura: a falde

Delle Componenti Edilizie:

copertura: manto in tegole;

pareti esterne: intonacate al civile su cappotto termoisolante (in mediocri condizioni manutentive)

infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera;

protezioni infissi esterni: persiane a battente in legno;

inferriate: su alcune aperture

infissi interni: porte a battente in legno tamburato

pavimenti interni: in piastrelle di ceramica o gres

rivestimenti interni: in ceramica

pavimenti balcone: in piastrelle

intonaci interni: pareti al civile

antenna tv: presente

elettrico: presente; tipologia sottotraccia, condizioni sufficienti. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore risalente all'epoca della costruzione del fabbricato. Non risultano aggiornamenti recenti e/o altri interventi manutentivi e/o sostitutivi.



gas metano: presente. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore degli impianti meccanici risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. Non risultano aggiornamenti e/o altri interventi manutentivi e/o sostitutivi.

termico: presente autonomo con caldaia posta nel ripostiglio a piano seminterrato. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore dell'impianto risalente all'epoca della costruzione del fabbricato. Non risultano aggiornamenti recenti e/o altri interventi manutentivi e/o sostitutivi.

idrico: presente sottotraccia. Non risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore

Nota sulle condizioni manutentive del compendio immobiliare:

- sul soffitto del locale soggiorno a piano rialzato sono evidenti manifestazioni di infiltrazioni provenienti dal sovrastante bagno posto a piano primo, tali perdite si manifestano anche sulle pareti del locale bagno in prossimità dell'attacco a pavimento sul lato esterno; il bagno risulta non utilizzabile a causa dell'impianto idraulico chiuso;
- il bagno posto a piano rialzato risulta inutilizzato a causa di perdite all'impianto idraulico probabilmente in occasione dell'allaccio del sanitario "bidè"; effetti delle perdite si riscontrano anche nei tavolati lato esterno
- nella camera a piano primo sono presenti macchie a soffitto dovute probabilmente a infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura
- la rasatura del cappotto di facciata presenta fenomeni di distacco, particolarmente evidenti in prossimità della zoccolatura in pietra
- nel piano seminterrato e nel locale autorimessa sono presenti infiltrazioni dal muro perimetrale controterra
- gli impianti, elettrici e meccanici, risalenti alla costruzione del fabbricato, circa 30 or sono, necessitano di verifica e controllo, manutenzione e/o rifacimento ove necessario;
- la pavimentazione esterna della rampa di accesso all'autorimessa presenta più punti di sconnessione e cedimento
- la pavimentazione del lastricato di copertura dell'autorimessa presenta fenomeni di sconnessione
- infissi interni ed esterni, risalenti alla costruzione del fabbricato, necessitano di interventi manutentivi e ripristini; analoga considerazione per la serranda dell'autorimessa

Il valore del costo dei summenzionati interventi manutentivi è già ricompreso nel valore di stima dell'immobile che tiene conto, attraverso l'applicazione del coefficiente correttivo di vetustà, delle condizioni generali dell'immobile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Lorda di Pavimento

		<i>superficie lorda (mq) *1</i>	<i>Coefficienti *2</i>	<i>superficie commerciale (mq) *3</i>
piano rialzato	<i>abitazione</i>	83,0	1,0	83,0
	<i>balcone</i>	3,0	0,3	0,9
piano primo	<i>abitazione</i>	83,0	1,0	83,0
	<i>balconi</i>	7,0	0,3	2,1
piano seminterrato	<i>accessori</i>	87,0	0,50	43,5
totale		263,0		212,5

**1 superficie lorda comprensiva di accessori e pareti d'ambito*

**2 coefficienti da applicare per il calcolo della superficie commerciale*

**3 superficie commerciale*

Comprensivo dell'area di pertinenza ad uso giardino, lastricato e rampa di accesso all'autorimessa, individuata al catasto terreni del comune di Turate al mappale 7618, della consistenza catastale di 360 mq (ente urbano) comprensiva del sedime del fabbricato.



	<i>superficie lorda (mq)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie commerciale (mqe)</i>
autorimessa	23	1,00	23
			23

Superficie lorda complessiva di circa mq 14,3.

VALUTAZIONE ABITAZIONE:

CRITERIO DI STIMA:

Metodo di stima: Il sottoscritto C.T.U ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato dall'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona aventi caratteristiche simili a quello da stimare, tenendo come riferimento i coefficienti correttivi in funzione: della specifica ubicazione; dell'età dell'immobile e dell'attuale conservazione e manutenzione; della situazione amministrativa; dell'insieme complessivo del comparto e del suo livello qualitativo; della collocazione sul territorio nel rapporto con i servizi, le urbanizzazioni e le presenze al contorno; delle peculiarità costruttive dell'immobile e delle sue finiture; della disciplina urbanistica locale; dei rilievi in loco e sulla scorta di considerazioni basate sull'esperienza personale. Il valore stimato è espressione di tale sintesi.

La superficie, intesa come superficie lorda comprese le murature perimetrali e metà dei muri d'ambito, è il parametro quantitativo base per la determinazione della consistenza degli immobili per la stima dell'abitazione comprensiva degli accessori e delle pertinenze.

Il valore dell'appartamento e delle relative pertinenze è determinato quindi in ragione della dimensione (SLP - superficie lorda di pavimento) ragguagliata con i relativi coefficienti correttivi in funzione delle specifiche destinazioni dei vani e/o porzioni dell'immobile, con applicazione di un valore medio unitario di mercato desunto dalle informazioni raccolte presso le fonti di prassi.

Il valore unitario per l'appartamento è stato desunto dalle seguenti indicazioni, proposte da:

- *BORSINO immobiliare della città di Como e provincia, edito da F.I.A.I.P. Anno 2022 per ville a schiera in comune di Turate, in zona periferica, riporta un valore medio al nuovo di 1.950,00€/mq.*
- *Coefficiente Vetustà – considerata la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte nell'anno 1996 – il valore sopra riportato viene corretto con l'applicazione del coefficiente di vetustà pari a 0,775 (corrispondente a 30 anni) che determina un valore di $1.950 \times 0,775 = 1.511,25€/mq$, arrotondato a **1.500,00€/mq***

In confronto ai summenzionati valori si riportano anche i valori da interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare":

- *OMI, Anno 2025 - Semestre 1, Provincia: COMO, Comune: TURATE, Fascia/zona: Periferica, tipologia: Ville e Villini, stato conservativo: NORMALE, Valore di Mercato: MIN.1250€/mq – MAX.1550€/mq*

Pertanto nella determinazione del valore del compendio immobiliare costituito da abitazione si ritiene congruo il valore unitario di = **€/mq 1.500,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO ABITAZIONE

Valore di mercato dell'abitazione, di cui al punto A della presente relazione (1000/1000 di piena proprietà):	Mq 215,5	x €/mq 1.500,00€/mq =	€ 318.750,00
---	-----------------	-----------------------	---------------------

VALUTAZIONE AUTORIMESSA:

CRITERIO DI STIMA:

Procedimento si stima: comparato

Il valore unitario per l'autorimessa è stato desunto dai dati proposti da:



- *BORSINO immobiliare della città di Como e provincia, edito da F.I.A.I.P. Anno 2022 per box auto in comune di Turate riporta un valore medio a corpo per box singolo da 8.000,00 a 15.000,00 €.*
- *OMI, Anno 2025 - Semestre 1, Provincia: COMO, Comune: TURATE, Fascia/zona: Periferica, tipologia: box auto, stato conservativo: NORMALE, Valore di Mercato: MIN.610€/mq – MAX.730€/mq, corrispondente ad un valore a corpo 23mq*700€/mq = 16.100€, arrotondato a 16.000€*

Nella determinazione del valore della rimessa si tiene conto delle condizioni al contorno e collocazione sul territorio, oltre che delle dimensioni dell'immobile, si assume un valore unitario pari a 16.000€, valore ritenuto congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO AUTO RIMESSA:

Valore di posto auto in autorimessa di cui al punto B della presente relazione (1000/1000 di piena proprietà):	A corpo =	€ 16.000,00
--	-----------	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALUTAZIONE DI MERCATO

Determinazione del Valore di mercato della quota di 1000/1000 dell'Intera Proprietà

	Immobile	Consistenza Superficie commerciale	Valore unitario a mq rettificato e corretto	Valore intera proprietà 1.000/1.000
A	ABITAZIONE	215,5 mq	€ 1.500,00	€ 318.750,00
B	AUTORIMESSA	23 mq	A corpo	€ 16.000,00
	TOTALE A+B			€ 334.750,00
			TOTALE LOTTO UNICO	€ 334.750,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie del compendio immobiliare:			- € 3.500,00
	Spese di regolarizzazione delle difformità catastali:			- € 1.500,00
	Valore di Mercato dell'intero Lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:			€ 329.750,00

9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: <i>arrotondato a</i>	- €	49.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 C.P.C. : non pervenute		
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare – <u>Proprietà intera per la quota di 1000/1000 di Abitazione (A) + Autorimessa (B)</u> - al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	280.000,00

data 24/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Mario Cappelletti



cappelletti mario
angelo
Ordine Architetti
di Como
Architetto

