Ist. n. 8 dep. 16/06/2026

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia SIMONI

Liquidazione Giudiziale n° 21 / 2026

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Rag. Francesco VACCHELLI

Perizia Tecnica di Stima

VIA GIUSEPPE MAZZINI 70 / 55100 LUCCA (LU) / TELEFONO 0583.467579
INFO@TERGEOMETRIASSOCIATI.IT / TER@PEC.TERGEOMETRIASSOCIATI.IT
Cod.Fisc. e P.Iva: 02556890461 / SDI: USALBPV

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, Via Mazzini n. 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente relaziona al Ragionier Francesco VACCHELLI, Curatore della Liquidazione Giudiziale rubricata al n. 21/2026, al conto della società

, nonché dei soci

circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della società e dei soci in liquidazione.

INDICE GENERALE

PREMESSA....1
LOTTO UNICO....6
Oggetto....6
Confini....7
Referenze Catastali....7
Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto....8
Provenienza Ventennale....9
Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli....10
- Trascrizioni:....11
- Iscrizioni:....11
Servitù....12
Possesso....12
Stato dell'immobile, APE e altre notizie....13
Vincoli....16
Situazione urbanistico-edilizia....17
- Stato legittimo, incongruenze riscontrate e ipotesi di regolarizzazione....18
Limiti e assunzioni....20
Precisazioni....22
Stima....23
- Descrizione Particolareggiata....23
- Dati Tecnici....26
- Valutazione....26

PREMESSO

- che

risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

• la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d4005516d1576c35b4d5e69cedd6da

facente parte di un fabbricato di maggior mole ubicato in Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Roma n. 22;



immagine estratta da Google Earth Pro

- che come attestato nel Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Olgiate Comasco il 14 maggio 2026 e che in copia si allega, il

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà i beni oggetto di perizia;

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, del Comune di Olgiate Comasco (CO);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che per gli stessi sia stato individuato il "valore di mercato". Il Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari al paragrafo 2.2 e seguenti riferisce che, in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato "*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni". La definizione comunitaria di valore di mercato implica essenzialmente che la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire, al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti, di conoscerne la disponibilità su mercato (la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento) e che il compratore e il venditore (i) siano motivati da un interesse di massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, (ii) siano ben informati su tutti gli aspetti della transazione (principio di trasparenza) e (iii) agiscano con prudenza e in modo indipendente. Per l'individuazione del più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

… accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "due diligence" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "due diligence" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

… analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima. Il Capitolo 2, paragrafo 1.2,1.3 e 1.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce che

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

"Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari. Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: Environmental, Social and Governance), identificano gli immobili con caratteristiche comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri. Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e rischi legati ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance). I parametri devono essere misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi. Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.";

... individuazione del "livello del prezzo di mercato". Il "livello del prezzo di mercato" è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. *"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2). Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

… scelta dei comparabili e calcolo del "prezzo medio". Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del "prezzo medio" utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la tipologia edilizia degli immobili "comparabili" collocati nello stesso "segmento di mercato" dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previe analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

… calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

… confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

… aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

… calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario determinato.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

LOTTO UNICO

Oggetto.

La piena proprietà spettante , su un'unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggior mole, sito in Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Roma n. 22.

L'abitazione si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno.

Corredata da:

- accesso ad ampio terrazzo sul lato est direttamente collegato al balcone sul lato nord;
- ulteriore balcone sul lato sud;
- ripostiglio sottoscala al piano terra;
- cantina al piano seminterrato.

Corredata infine da tutte le parti condominiali del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art.1117 c.c. ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, sull'area esterna comune a tutte le unità del compendio e sul vano scale comune agli appartamenti al piano primo e secondo e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino comuni.

Si accede al fabbricato e alla corte comune, lasciata la Via Roma, transitando attraverso un'area oggi identificata dalla particella catastale 11413 del foglio 17, destinata a passaggio, transito ed accesso pedonale e carraio con qualsiasi veicolo ed autoveicolo ruotabile e mezzi di trasporto in genere, così come indicato nell'atto di divisione e vendita ai rogiti del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco (CO) del 13 maggio 1969, repertorio n. 20913,

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

trascritto a Como il 2 giugno 1969 al n. 4888, nel quale la suddetta area veniva identificata dal mappale 2070 sub. "d" di mq. 65.

Confini.

L'abitazione confina complessivamente con affacci sui subalterni 6, 1 e 3 del mappale 11428, affacci sul mappale 6044, affacci sul mappale 11414, tutti del foglio 17 del Catasto di Olgiate Comasco, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

Il ripostiglio sottoscala al piano terra a corredo dell'abitazione confina complessivamente con mappale 11413, subalterni 3 e 7 del mappale 11428, tutti del foglio 17 del Catasto di Olgiate Comasco, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

La cantina al seminterrato a corredo dell'abitazione confina complessivamente con subalterno 3 e terrapieno sotto il subalterno 6 e sotto il mappale 11413 tutti del foglio 17 del Catasto di Olgiate Comasco, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

Referenze Catastali.

L'abitazione, con il ripostiglio sottoscala e la cantina, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Olgiate Comasco (CO), al giusto conto della proprietà, nel foglio di mappa **17**, mappale **11428** subalterno **4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale mq. 105, totale escluse le aree scoperte mq. 93, rendita catastale € 371,85, dati derivanti dalla variazione identificativi per allineamento mappe n. 165055.1/2022 del 9 novembre 2022 Pratica n. CO0165055 in atti dal 9 novembre 2022.

I beni comuni risultano così rappresentati:

- l'area esterna comune a tutte le unità del compendio risulta rappresentata al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 6, bene comune non censibile, area esterna comune a tutti i subalterni;

- la loggia di ingresso e il vano scale comuni agli appartamenti al piano primo e secondo, risultano rappresentati al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 7, bene comune non censibile, vano scale a comune ai subalterni 4 e 5.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- l'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 4 è derivata dall'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 9, mappale 11428 subalterno 4, in ordine a variazione identificativi per allineamento mappe n. 165055.1/2022 del 9 novembre 2022 Pratica n. CO0165055 in atti dal 9 novembre 2022;

- l'unità immobiliare già identificata nel foglio di mappa 9, mappale 11428 subalterno 4 trovò origine dall'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 9, mappale 2070 subalterno 8 con la variazione modifica identificativo n. 15107.1/2008 del 21 gennaio 2008 Pratica n. CO0025156, in atti dal 30 gennaio 2008 (a correzione dell'errata indicazione del foglio di mappa) e con la variazione per ampliamento n. 8778.1/2014 del 5 marzo 2014 Pratica n. CO0032666 in atti dal 5 marzo 2014;

- l'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 9, mappale 2070 subalterno 8 aveva trovato origine con la variazione n. 186/1983 del 21 giugno 1983 in atti dal 25 maggio 1999 (Legge 449/97), dal compendio originariamente rappresentato nel foglio 9 mappale 2070 subalterni 1, 2, 3 e 4

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto.

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

a) la planimetria catastale raffigurante l'unità immobiliare in oggetto corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi se si escludono generalizzate approssimazioni grafiche, l'errata indicazione dell'altezza interna dei locali (nell'appartamento è indicata un'altezza di ml. 3,30 in luogo dell'altezza misurata di ml. 3,00 e nella cantina è indicata un'altezza di ml. 1,65 in luogo dell'altezza misura di ml. 1,75) e il tamponamento solo interno della porta di accesso al balcone sul lato sud del soggiorno;

b) l'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni e il relativo elenco subalterni, non risultano aggiornati nell'indicazione del foglio (foglio 9 anziché foglio 17) a seguito della modifica degli identificativi per allineamento mappe;

c) ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche né sul posizionamento del fabbricato, né sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis",

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi.

L'eventuale aggiornamento della posizione catastale dell'unità immobiliare è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza Ventennale.

Con atto di compravendita a mezzo scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Donatella Bonomo Francoli di Como il 28 marzo 2014, repertorio n. 9055, raccolta n. 4816, trascritto a Como il 10 aprile 2014 al n. 5536 di registro particolare, il signor

, ebbe ad acquistare

la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio sito in Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Roma n. 22, costituito da cucina, soggiorno, disimpegni, due camere, bagno, balconi e terrazzo, con annessi cantina al piano primo sottostrada e piccolo ripostiglio nel sottoscala al piano terreno, già censita al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco, foglio 9, con il mappale 2070 sub. 8 e per variazione catastale venne raffigurata nella scheda planimetrica unita alla dichiarazione registrata all'Agenzia del Territorio in data 5 marzo 2014 al Prot. n. CO0032666 e risultava censita al Catasto Fabbricati del Comune di Olgiate Comasco, foglio 9 con il mappale 11428 sub. 4. Il suddetto atto è risultato essere stato stipulato in adempimento al contratto preliminare di compravendita autenticato e conservato dal Notaio Donatella Bonomo Francoli di Como in data 14 ottobre 2013 repertorio n. 8585/4487, trascritto a Como il 24 ottobre 2013 ai numeri 17497 e 17498 di registro particolare, in ordine al quale, la parte promittente acquirente

, usufruendo della facoltà ad essa riservata, ha nominato acquirente dell'unità immobiliare foglio 9 mappale 11428 sub. 4 (già mappale 2070 sub. 8)

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che:

- ai

la piena proprietà sull'immobile esaminato (al tempo identificato in catasto con la scheda di variazione n. 186/4 del 21 giugno 1983) pervenne, quanto alla nuda proprietà, in virtù di successione al

e deceduto il giorno 31 gennaio 1983, regolata dal testamento olografo datato 15 novembre 1977, pubblicato con verbale a rogito Notaio Francesco Peronese di Como in data 6 aprile 1983 repertorio n. 9661/3166, registrato a Como il 15 aprile 1983 al n.1822, trascritto a Como il 28 aprile 1983 al n. 4833 di registro particolare, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Como in data 20 luglio 1983 al n. 987 Volume 1983, trascritta a Como il 19 agosto 1987 al n. 9944 di registro particolare e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della

Non risulta trascritta a favore dei

l'accettazione dell'eredità

- al signor

, la proprietà sugli immobili già censiti nel foglio 9 mappale 2070 subalterni 1, 2, 3 e 4 pervenne per atto di donazione ai rogiti del Notaio Franco Seveso di Como dell'8 agosto 1960 repertorio n. 40945/11294, trascritto a Como il 26 giugno 1960 al n. 5429 di registro particolare e successivo atto di divisione e vendita ai rogiti del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco (CO) del 13 maggio 1969, repertorio n. 20913, trascritto a Como il 2 giugno 1969 al n. 4888.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili.

• *Trascrizioni:*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

1) Contratto preliminare di compravendita trascritto a Como il 24 ottobre 2013 al n. 17497 di registro particolare autenticato e conservato dal Notaio Donatella Bonomo Francoli di Como in data 14 ottobre 2013 repertorio n. 8585/4487, mediante il quale

hanno promesso di vendere alla signora

he ha promesso di acquistare per sè o persona o società da nominare all'atto notarile definitivo di compravendita, gli immobili posti in Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Roma n. 22, censiti al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco, Foglio 9 con i mappali 2070 sub. 8 - ora mappale 11428 sub. 4, oltre a maggior consistenza.

2) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Como in data 31 marzo 2026 al n. 29 di registro particolare a favore della "Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di

in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 20 marzo 2026 repertorio n. 55/2026, contro

gravante i diritti della piena proprietà ad esso spettanti sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 4.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Como il 10 aprile 2014 al n. 1029 di registro particolare in ordine a concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Bonomo Francoli Donatella del 28 marzo 2014, repertorio n. 9057/4818, a favore di

, a garanzia dell'importo d di capitale, contro

, gravante i diritti della piena proprietà ad esso spettanti sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 9, mappale 11428 subalterno 4.

2) Ipoteca concessione amministrativa / riscossione iscritta a Como il 24 gennaio 2019 al n. 279 di registro particolare in ordine a ruolo e avviso di debito esecutivo

, repertorio n. 2189/3319, a favore di

a garanzia dell'importo di €

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Riscossione con sede a Roma, c.f.: , a garanzia dell'importo di €

, gravante i diritti della piena proprietà ad esso spettanti sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati di Olgiate Comasco (CO) nel foglio di mappa 9, mappale 11428 subalterno 4.

Servitù.

Si segnala che:

- addossata al prospetto est del fabbricato corre una linea elettrica aerea;

- ad est il fabbricato di cui è porzione l'appartamento esaminato confina con un condominio di ampie dimensioni, elevato a nove piani fuori terra, le cui finestre del lato ovest possono permettere la veduta sull'ampia terrazza a corredo dell'abitazione di cui trattasi, in danno della privacy dell'area;

- considerato che l'unità immobiliare esaminata è porzione di un più ampio compendio, potrebbe risultare che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che del complesso immobiliare, siano state realizzate con criterio unitario e quindi che vengano ad esistenza le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengano ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Possesso.

Al momento del sopralluogo dello scrivente avvenuto in data 26 maggio 2026, come dichiarato a verbale dal , l'abitazione risultava occupata d

A seguito dell'istanza inviata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Como in data 12 maggio 2026 e assunta dall'ufficio al protocollo n. 75704, mirata a verificare l'esistenza di contratto di locazione e/o di comodato portati alla registrazione dal soggetto in liquidazione, ne è conseguita una risposta dell'Agenzia tramite email del 14 maggio 2026 nella quale, si legge testualmente: "*. . . in riscontro alla sua richiesta si comunica che non*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati a

relativamente all'immobile indicato.".

Stato dell'immobile, APE e altre notizie.

Si precisa che:

a) mettendo a confronto la planimetria catastale raffigurante l'unità immobiliare in questione al tempo identificata nel foglio di mappa 9, mappale 2070 subalterno 8, di cui alla scheda n. 186-4/1983 del 21 giugno 1983, con l'ultima planimetria catastale in atti raffigurante l'unità immobiliare in oggetto oggi identificata nel foglio di mappa 17, mappale 11428 subalterno 4, emerge che l'attuale ampio terrazzo sul lato est non risultava all'epoca accessibile ma veniva indicato in planimetria come "*copertura a terrazzo non accessibile*" e si interrompeva in prossimità del vertice nord-est del fabbricato e il balcone a nord non risultava direttamente collegato alla copertura a terrazzo ma si interrompeva in prossimità del vertice nord-est del fabbricato a ridosso di quella che in planimetria veniva indicata come "*sub. b - copertura con tetto a falde*". Nelle planimetrie catastali di impianto, datate 2 marzo 1940, relative all'unità immobiliare rappresentata nel foglio 9 mappale 2070 sub. 4, dalla quale ha trovato origine l'appartamento esaminato, la terrazza ad est e i due balconi a nord e a sud, risultavano invece rappresentati. Dette circostanze non chiariscono esattamente la posizione dei balconi e della terrazza e fanno emergere perplessità circa la legittima annessione delle suddette aree alla proprietà in oggetto e le medesime quindi, con la presente vendita, NON potranno essere garantite dall'evizione ai sensi dell'articolo 1476 del codice civile;

b) Si richiamano tutti gli impegni e gli obblighi contenuti nell'atto di divisione e vendita ai rogiti del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco (CO) del 13 maggio 1969, repertorio n. 20913, trascritto a Como il 2 giugno 1969 al n. 4888, (di cui si allega alla presente copia della trascrizione), ed in particolare i seguenti:

"*Art. 1 divieto di sosta e parcheggio sull'area dell'accesso comune n. 2070 sub. d:* OMISSIS*;*

Art. 2 ripartizione spese di manutenzione, riparazioni accesso comune n. 2070/D: OMISSIS*;*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Art. 3 diritto di installazione manufatti, servizi, impianti ed opere di urbanizzazione, sotterranei attraverso l'accesso interno comune n. 2070/d: OMISSIS;

Art. 4 diritto di aprire finestre - porte finestre e balconi dirimpetto al passaggio comune n. 2070/d: OMISSIS;

Art. 5 diritto di recingere il proprio immobile in fregio al passo comune ed aprire cancelli, porte, portoni pedonali e carrai: OMISSIS;

Art. 6 servitù di passo temporanea attraverso la scaletta di accesso al sottotetto del fabbricato rustico: OMISSIS".

c) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare. In particolare si segnala che l'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto termico con caldaia posizionata in cucina, di impianto idraulico, con gli scarichi, così come dichiarato a verbale allo scrivente dal signor " . . . *convogliati in una fossa biologica che periodicamente viene svuotata (minimo una volta l'anno).*". Fra la documentazione esaminata dallo scrivente, non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura, della quale, pertanto, si ignora l'esistenza. In relazione a tutto ciò, si precisa che la vendita dei diritti immobiliari descritti in questo Lotto Unico è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano il fabbricato, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonchè alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazione e analisi necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

d) Il fabbricato condominiale di cui è porzione l'appartamento esaminato, nell'anno 2021, è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica che hanno usufruito del "superbonus 110%" ed in particolare, come si legge nella relazione tecnica allegata alla CILAS meglio indicata nel proseguo, delle seguenti opere:

- formazione rivestimento termico a cappotto in Eps conforme ai CAM

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

spessore cm. 14 sui lati nord e sud, e spessore cm. 2 sul lato ovest;

- sostituzione serramenti a piano primo e secondo in legno con dei nuovi in pvc color bianco con trasmittanza da 1,30;

- sostituzione tapparelle in pvc con delle nuove in alluminio coibentato color testa di moro;

- sostituzione generatore costituito da caldaia turbo con delle nuove caldaie a condensazione;

- isolamento della copertura mediante posa di pannelli Isotec, spessore cm. 12, con sovrastante manto di copertura in tegole;

- installazione impianto fotovoltaico aderente al manto di copertura in tegole, compreso accumulo;

- installazione colonnina per ricarica automezzi elettrici;

- realizzazione lucernario per accesso alla copertura e linea vita.

Durante le operazioni di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di persiane esterne in PVC di colore grigio e non di tapparelle in alluminio coibentato colore testa di moro, non è stata individuata la presenza della colonnina di ricarica e i pannelli dell'impianto fotovoltaico sono risultati disposti su tutte e quattro le falde della copertura in luogo delle due previste sui grafici di progetto.

Lo scrivente, con PEC del 22 maggio 2026, ha richiesto al progettista e direttore dei lavori, nonchè coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione delle opere superbonus sopra elencate, di fornire alla Curatela informazioni e copia di documenti riferiti al suddetto intervento ed in particolare:

- la comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di conformità, depositato agli atti del Comune;

- la copia dell'asseverazione depositata sul portale ENEA;

- la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica *Ante-Operam* e *Post-Operam*;

- informazioni in merito all'utilizzo del "superbonus" (sconto in fattura dalla ditta esecutrice o cessione del credito - in questo caso a quale soggetto - o direttamente dai proprietari in dichiarazione dei redditi - in questo caso in che misura fra i vari comproprietari).

A tale richiesta formale, alla data odierna, non è giunta nè allo scrivente, nè alla Curatela, nessun tipo di risposta.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

e) Per l'unità immobiliare è stato rintracciato, in allegato alla scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Donatella Bonomo Francoli di Como il 28 marzo 2014, repertorio n. 9055, raccolta n. 4816, trascritto a Como il 10 aprile 2014 al n. 5536 di registro particolare, l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 13165-000073/14, registrato il 17 marzo 2014, con validità fino al 17 marzo 2024, redatto dal soggetto certificatore Chiara Mainati, che attribuiva all'unità immobiliare la classe energetica "G" e un fabbisogno energetico pari a 281.82 kwh/m^{2}a. Tale attestato risulta oggi scaduto in termini di validità. A seguito delle lavorazioni "superbonus 110%" per la riqualificazione energetica dell'edificio, dovrebbe essere stato redatto l'APE *ante* e l'APE *post* interventi, così come prevede la normativa di riferimento, ma fra la documentazione della CILAS superbonus citata nel proseguo e inviata in copia allo scrivente dal Comune di Olgiate Comasco, non ve ne è traccia. Per tutto quanto descritto, lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni attualmente previste dalla normativa di riferimento, sia oggi ascrivibile l'unità immobiliare descritta e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

f) Stando a quanto riferito dal , l'unità immobiliare risulta allacciata alle forniture pubbliche di energia elettrica, di acqua potabile, di gas metano, con gli scarichi convogliati in una fossa biologica che periodicamente (minimo una volta l'anno) viene svuotata.

g) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti NON opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Vincoli.

Si richiama quanto contenuto nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui al DGR n. VII/11045 dell'8 novembre 2002 della Regione Lombardia.

Si precisa infine che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano di Governo del Territorio, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Situazione urbanistico-edilizia.

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di

consultando la banca dati messa a disposizione dal Comune di Olgiate Comasco sul proprio sito istituzionale, nonchè attraverso l'analisi delle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle suddette ricerche è emerso che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare esaminata risultava preesistente alla data del 1° settembre 1967 essendo già rappresentato sulle planimetrie catastali di impianto datate 2 marzo 1940 e relative all'unità immobiliare rappresentata nel foglio 9 mappale 2070 sub. 4 dalla quale ha trovato origine l'appartamento esaminato.

Per la realizzazione di alcune opere interne nell'unità immobiliare esaminata, oltre a maggior mole, è stata ottenuta la Licenza Edilizia n. 27/71 rilasciata dal Sindaco del Comune di Olgiate Comasco il 18 marzo 1971. All'interno del fascicolo consegnato in copia allo scrivente dal Comune di Olgiate Comasco, è stato rinvenuto un "invito" inoltrato dal Sindaco

in data 19 gennaio 1972 con il protocollo n. 326, affinchè volesse ". . . *rettificare i lavori eseguiti conformemente al progetto stesso.*" in quanto, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, era stato constato che i lavori di sistemazione interna del fabbricato, autorizzati con licenza edilizia del 18 marzo 1971, erano stati eseguiti, in parte, difformemente dal progetto.

Per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica cosiddetti "superbonus" sul fabbricato di cui è porzione l'abitazione di cui trattasi, consistenti in formazione cappotto esterno, coibentazione copertura, sostituzione infissi e generatore di calore, installazione pannelli fotovoltaici con accumulo, colonnina di ricarica e apertura lucernaio, è stata depositata al Comune di Olgiate Comasco in data 2 settembre 2021 al protocollo n. 21684/2021, CILAS SUPERBONUS (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Legge 19/05/2020 n. 34) asseverata dal Geometra Maiese Luca iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Milano-Brianza al n. 1284.

E' stata altresì rintracciata la richiesta di parere preventivo per il rialzamento del tetto condominiale, depositata al Comune di Olgiate Comasco

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

il 3 ottobre 2020 al protocollo n. 21378/2020, conclusasi con un parere negativo espresso dall'Ufficio Tecnico in data 9 novembre 2020 al protocollo n. 24936/2020.

Si segnala che, fra la documentazione esaminata, non è stato individuato il certificato/attestazione di abitabilità/agibilità dell'immobile del quale, pertanto, si ignora l'esistenza.

Dalla consultazione della cartografia R2.1v - Tavola delle previsioni di piano del vigente Piano di Governo del Territorio, emerge, salvo errori, che il fabbricato è ricompreso in zona "T.U.C. - Tessuto Urbano di Completamento", nella quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 17.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• Stato legittimo, incongruenze riscontrate e ipotesi di regolarizzazione.

- Definizione di stato legittimo:

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.*".

- Stato legittimo dell'unità immobiliare:

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Planimetrie catastali di impianto datate 2 marzo 1940;
- Licenza Edilizia n. 27/71 del 18 marzo 1971.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

- Incongruenze riscontrate ed ipotesi di regolarizzazione.

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del fabbricato e pertanto non è da escludere che esistano difformità dell'immobile non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sulla Licenza Edilizia n. 27/71, sono emerse le seguenti circostanze:

-- modifiche interne;

-- mancata indicazione sui grafici della Licenza Edilizia n. 27/71 del balcone a sud, presente invece sulle planimetrie di impianto;

-- demolizione dell'appendice a nord nella quale trovava alloggio il servizio igienico e annessione dell'area di sedime al balcone;

-- generalizzate incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici.

- Ipotesi di regolarizzazione.

Fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni e alle quali si rimanda, a giudizio dello scrivente, per la regolarizzazione delle incongruenze sopra elencate, potrebbe trovare applicazione quanto disciplinato dall'articolo 34-ter comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito nell'articolo 33 comma 1 lettera c) della Legge Regionale Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., attraverso il pagamento di un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile non inferiore ad € 1.238,00 e non superiore ad € 10.328,00.

Qualora le procedure di regolarizzazione delle difformità si dovessero concludere con esito negativo, la diretta conseguenza sarà l'emissione da parte degli uffici preposti del Comune di Olgiate Comasco (CO), di un'ordinanza di demolizione e remissione in pristino stato dei luoghi.

Il sottoscritto Consulente, infine, sottolinea e ribadisce che, tutti gli adempimenti ed i costi che si renderanno necessari sia per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, sia per l'ottenimento dell'attestazione/certificato di agibilità/abitabilità dei locali (con esecuzione di relative opere a ciò correlate), sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

• quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

• le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

• NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d4005516d1576c35b4d5e69cedd6da

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisazioni.

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario.

b) In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione di prestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

c) Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti a), b) e c) che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

sopra esposti, nella valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della regolarizzazione della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile quindi, è avvenuta applicando una decurtazione percentuale al valore determinato. In ogni caso verrà altresì operato un ulteriore congruo abbattimento del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Stima.

• *Descrizione Particolareggiata.*

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare abitativa oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Olgiate Comasco (CO), in Via Roma n. 22, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano comunale. L'area si colloca in un contesto prevalentemente residenziale consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici di media altezza, abitazioni plurifamiliari, attività commerciali di vicinato e servizi pubblici distribuiti lungo l'asse principale di Via Roma, che costituisce una delle arterie urbane più importanti del Comune. L'intorno ambientale risulta complessivamente buono sotto il profilo residenziale e commerciale, con adeguata presenza di servizi e infrastrutture. La zona presenta una discreta qualità urbana, con traffico veicolare moderato, maggiore nelle ore di punta, determinato dalla funzione di collegamento svolta da Via Roma verso il centro cittadino e verso le direttrici provinciali. Il contesto risulta sufficientemente servito e urbanizzato, con presenza di parcheggi pubblici, fermate autobus e percorsi di collegamento verso i comuni limitrofi. L'immobile è situato in posizione favorevole rispetto al centro amministrativo del Comune di Olgiate Comasco, dal quale dista poche centinaia di metri e risulta facilmente raggiungibile anche a piedi. Il Comune di Olgiate Comasco dista inoltre circa 10 km dal capoluogo provinciale di Como, circa 14 km da Varese e circa 8 km dal confine svizzero di Bizzarone-Novazzano. La zona è dotata di esercizi commerciali di vicinato e di strutture della media e grande distribuzione. Nelle immediate vicinanze risultano presenti supermercati e discount alimentari oltre a servizi sanitari e farmaceutici e servizi bancari. Sotto il profilo scolastico, il territorio comunale risulta adeguatamente servito, con presenza di scuole dell'infanzia, primarie e secondarie. Gli uffici pubblici comunali sono ubicati in posizione centrale e

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

facilmente raggiungibili, tra cui la sede municipale del Comune. Dal punto di vista infrastrutturale, Olgiate Comasco è attraversata dalla Strada Statale n. 342 Briantea e dalla direttrice provinciale Lomazzo-Bizzarone, che consentono rapidi collegamenti verso Como, Varese, la Svizzera e l'autostrada A9 Milano-Como-Chiasso, raggiungibile tramite gli svincoli di Lomazzo Nord, Fino Mornasco e Como Centro. Il trasporto pubblico locale è garantito da linee autobus extraurbane che collegano il Comune con Como, Varese e i centri limitrofi. Costituiscono elementi positivi la prossimità al centro cittadino, la buona accessibilità veicolare, la presenza di servizi essenziali e la vicinanza ai collegamenti verso Como e la Svizzera. Tra gli elementi meno favorevoli si segnala il traffico veicolare presente lungo l'asse di via Roma e la limitata disponibilità di aree verdi immediatamente circostanti rispetto a contesti più periferici o residenziali di pregio.

Il fabbricato di cui è porzione l'abitazione esaminata, di vecchia costruzione, con tipologia isolata, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre al sottotetto. L'immobile presenta una configurazione planimetrica regolare e al piano terra è occupato da un locale commerciale attualmente in fase di ristrutturazione. Dall'esame visivo esterno si rilevano le seguenti componenti strutturali: struttura portante costituita da muratura perimetrale continua in elevazione, presumibilmente in mattoni pieni o pietra mista, tipica dell'epoca di costruzione, orizzontamenti intermedi di piano di natura non verificabile visivamente ma presumibilmente in latero-cemento o orditura lignea con assito, tetto a falde inclinate con struttura portante non visibile ma verosimilmente in legno, manto di copertura in tegole di laterizio (tipo coppi o tegole portoghesi) e sistema di smaltimento delle acque meteoriche (canali di gronda e pluviali) in rame. Come più volte anticipato, il fabbricato, nell'anno 2021, è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Le parti comuni, quali la loggia e le scale, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare esaminata, come detto, posta la piano primo del fabbricato e alla quale si accede da loggia e scale comuni accessibili sia dalla corte comune a nord che dal passaggio ad ovest, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno ed è corredata da:

- accesso ad ampio terrazzo sul lato est direttamente collegato al balcone

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b84400516d1576c35b4d5e69cedd6da

sul lato nord;

- ulteriore balcone sul lato sud;
- ripostiglio sottoscala al piano terra;
- cantina al piano seminterrato.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- portoncino di ingresso di tipo blindato;
- pavimenti in laminato di pvc o similari;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- divisori in laterizio;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e porte finestre in pvc con guarnizioni e vetro camera, con persiane esterne in pvc;
- impianto elettrico sotto traccia con quadro solo parzialmente sezionato;
- impianto di riscaldamento a termosifoni in acciaio e caldaia a gas;
- servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, lavandino, w.c. e doccia, tutti in porcellana con rubinetterie in acciaio, di modesta fattura, il tutto in sufficiente stato di conservazione;
- terrazza, alla data del sopralluogo con opere di rifacimento della pavimentazione in corso, dotata di parapetto in muratura;
- balcone a sud, prospiciente la Via Roma, con parapetto in muratura;
- balcone a nord, alla data del sopralluogo con opere di rifacimento della pavimentazione in corso, dotato di parapetto in ferro/acciaio.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

La proprietà lamenta, a danno dei locali sottostanti, infiltrazioni dal balcone a nord e dalla terrazza.

La cantina al piano seminterrato, raggiungibile con una ripida rampa di scale in cemento accessibile dalla loggia comune, si presenta priva di finiture, dotata di impianto elettrico e in scarse condizioni di manutenzione, con evidenze di marcata presenza di umidità.

L'area comune posta a nord è pavimentata e recintata, accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro aperto sull'area di passo posta ad ovest e al momento del sopralluogo veniva utilizzata anche come zona di sosta di autovetture (non più di due).

Con riguardo alle possibilità di parcheggio, si segnala che l'abitazione

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

esaminata è priva di un posto auto in proprietà o uso esclusivo.

Il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, a giudizio dello scrivente, non rispetta i dettami normativi in materia di sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

• *Dati Tecnici.*

I dati tecnici dell'unità immobiliare, con misure rilevate dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- Abitazione: mq. 84,00 circa
- Terrazza: mq. 67,00 circa
- Balconi: mq. 22,00 circa
- Ripostiglio sottoscala: mq. 5,00 circa
- Cantina: mq. 24,00 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

- Abitazione: mq. 65,00 circa
- Ripostiglio sottoscala: mq. 3,00 circa
- Cantina: mq. 19,00 circa

• Altezze Interne:

- Abitazione: h. ml. 3,00 circa
- Cantina: h. ml. 1,75 circa

• *Valutazione.*

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile.

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

con principale la superficie adibita all'uso residenziale) è stato così rilevato su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato (adottato da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari):

- fra la sup. della terrazza e la superficie principale: 0,35
- fra la sup. dei balconi e la superficie principale: 0,25
- fra la sup. del ripostiglio e la superficie principale: 0,20
- fra la sup. della cantina e la superficie principale: 0,15

La superficie commerciale dell'abitazione, nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Abitazione	84	1,00	84,00
2	Terrazza	67	0,35	23,45
3	Balconi	22	0,25	5,50
4	Ripostiglio	5	0,20	1,00
5	Cantina	24	0,15	3,60
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			117,55

• Individuazione del livello del prezzo di mercato.

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

"*Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)*" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9).

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

• Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio.

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la tipologia edilizia.

Con tale finalità, attraverso l'utilizzo dell'applicativo "trova prezzi immobiliari" di "Comparabilitalia.it", è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 20 maggio 2025 ai rogiti del Notaio Capizzi Roberto di Olgiate Comasco (CO) repertorio n. 75951 trascritto a Como al n. 11435.1/2025 di registro particolare, al prezzo di € 70.000,00, ubicato nel Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Vittorio Emanuele II n. 27 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 17 mappale 4620 sub. 25 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 68 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 16 aprile 2025 ai rogiti del Notaio Rigatti Giuliano di Sesto San Giovanni (MI) repertorio n. 809, trascritto a Como al 8681/2025 di registro particolare, al prezzo di € 105.000,00, ubicato nel Comune di Olgiate Comasco (CO), Via San Gerardo n. 2 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 17 mappale 2015 sub. 728 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 97 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

C - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 13 febbraio 2025 ai rogiti del Notaio Ferraro Massimiliano di Pioltello (MI) repertorio n. 802, trascritto a Como al n. 3228/2025 di registro particolare, al prezzo di € 119.420,00, ubicato nel Comune di Olgiate Comasco (CO), Via Maestri Comacini n. 4 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 17 mappale 4210 sub. 704 con una superficie commerciale di mq. 117,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C
Data DAT0	05/2025	04/2025	02/2025
Prezzo PRZ (€)0	70.000,00	105.000,0	119.420,0
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	68,00	97,00	117,45
pMED (€/mq)0	1.029,41	1.082,47	1.016,77

$$pMED = \Sigma P_i/\Sigma S_i = 1.042,88 \text{ €/mq}$$

arrotondato in

1.050,00 €/mq

Il dato come sopra ottenuto è poi stato analizzato anche in raffronto a quanto pubblicato sia dalle agenzie immobiliari ed osservatori del mercato attraverso la consultazione del sito "borsinoimmobiliare.it, sia nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sia attraverso il servizio di "consultazione valori immobiliari dichiarati" nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso messo a disposizione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, il tutto con questi risultati:

… Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di aprile 2026:

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":



… Quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2025:

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d4005166d1576c35b4d5e69cedd6da

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	4,2	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2400	L			
Box	NORMALE	790	950	L	3,3	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1650	L	5,5	6,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2400	L			

Stampa Legenda

… "Consultazione valori immobiliari dichiarati" nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso nel periodo "gennaio 2025 - gennaio 2026", messi a disposizione sul sito dell'Agenzia delle Entrate con riferimento a unità immobiliari con categoria catastale A/3, ubicati nel raggio di ml. 500 rispetto all'oggetto della stima:

- sono state individuate n. 7 (sette) transazioni per una quotazione media pari ad €/mq. 1.095,17 di superficie commerciale.

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul prezzo medio come sopra determinato.

- l'ubicazione;
- il taglio di superficie;
- gli interventi di riqualificazione energetica sul fabbricato e nell'unità immobiliare;
- il buono stato di manutenzione dell'appartamento;
- le regolarizzazioni necessarie.

• Individuazione del valore unitario.

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti del compendio, confrontato il prezzo medio individuato con le altre quotazioni rilevate, lo scrivente ha ritenuto che i coefficienti di ponderazione in diminuzione e in aumento al prezzo medio individuato si annullino a vicenda, potendo pertanto attribuire all'unità immobiliare oggetto della valutazione il seguente valore unitario:

- Euro 1.050,00 al mq. di superficie commerciale.

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

• Calcolo del valore di mercato.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mq. 117,55 x 1.050,00 €/mq. = € 123.427,00

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria.

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà spettanti al signor pari, complessivamente, in cifra tonda, ad **€ 98.700,00** (Euro novantottomilasettecento/00).

allegati:

- *"1" estratto di mappa catastale;*
- *"2" copia visura catastale;*
- *"3" copia planimetrie catastali;*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

- *"4" documentazione fotografica;*
- *"5" copia trascrizione atto Notaio Tarchini rep. n. 20913/1969;*
- *"6" copia Certificato Anagrafico di Stato Civile.*

Tutto quanto sopra in pagine trentadue fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, lì: 13 giugno 2026

geom. Luca Turri



Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69ceddd6da

Ist. n. 8 dep. 16/06/2026



Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLORIO FRANCESCO Vis. tel.
Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Allegato n. 1

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2026 Ora: 17.56.34 Segue

Visura n.: T426265 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di OLGIATE COMASCO (Codice:G025)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 11428 Sub.: 4**

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**17**	**11428**	**4**			**A/3**	**2**	**6 vani**	**Totale: 105 m Totale: esluse aree scoperte**: 93 m**	**Euro 371,85**	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/11/2022 Pratica n. CO0165055 in atti dal 09/11/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 165055.1/2022)

Indirizzo	VIA ROMA n. 22 Piano S1-T - 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G025 - Foglio 17 - Particella 11428

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI	Atto del 28/03/2014 Pubblico ufficiale BONOMO FRANCOLI DONATELLA Sede COMO (CO) Repertorio n. 9055 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5536.1/2014 Reparto PI di COMO in atti dal 10/04/2014		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

oglio 9 Particella 11428 Subalterno 1; Foglio 9 Particella 11428 Subalterno 2; Foglio 9 Particella 11428 Subalterno 3; Foglio 9 Particella 11428 Subalterno 4; Foglio 9 Particella 11428 Subalterno 5; Foglio 9 Particella 11428 Subalterno 6;

oglio 9 Particella 11428 Subalterno 7;

Allegato n. 2

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Ist. n. 8 dep. 16/06/2026

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2026

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato n. 2

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Ist. n. 8 dep. 16/06/2026

Ist. n. 8 dep. 16/06/2026

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Romano' Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

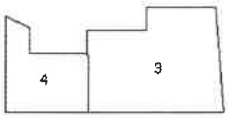
Prov. Como N. 2584

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Como

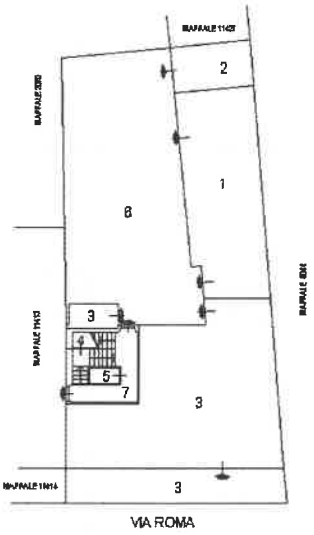
Comune di Olgiate Comasco
Sezione: Foglio: 9 Particella: 11428

Protocollo n. CO0033505 del 07/03/2014
Tipo Mappale n. 29911 del 28/02/2014

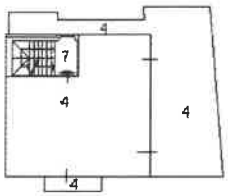
Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500



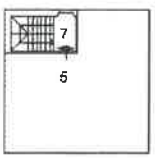
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Allegato n. 3

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2026 - Comune di OLGIATE COMASCO(G025) - < Foglio 17 Particella 11428 >
Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/03/2026**
Ora: **15:50:55**
Numero Pratica: **T316034**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OLGIATE COMASCO		9	11248	29911	28/02/2014

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OLGIATE COMASCO		9	11428	29911	28/02/2014

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via roma	22	T			LOCALE DI DEPOSITO
2	via roma	22	T			BOX
3	via roma	22	S1-T			NEGOZIO
4	via roma	22	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via roma	22	T-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via roma	22	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA ESTERNA COMUNE A TUTTI I SUB
7	via roma	22	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE AI SUB 4 E 5

Visura telematica

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Data: 31/03/2026 - n. T155249 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U

Ist. n. 8 dep. 16/06/2026

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Como

Dichiarazione protocollo n. CO0032666 del 05/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Olgiate Comasco

Via Roma civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 11428
Subalterno: 4

Compilata da:
Romano' Davide

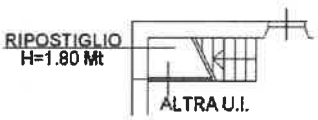
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Como N. 2584

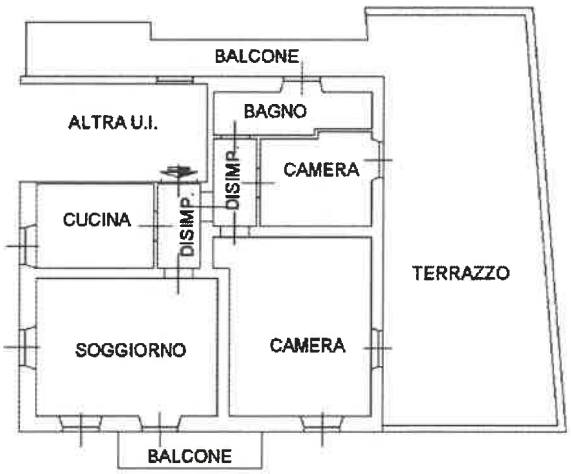
Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=1.65 Mt



PIANO TERRA



PIANO PRIMO
- H = 3.30 Mt -

Ultima planimetria in atti

Allegato n. 3

Data: 31/03/2026 - n. T155249 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2026 - Comune di OLGIATE COMASCO(G025) - < Foglio 17 - Particella 11428 - Subalterno 4 >
Firmato Da: TARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1	
Descrizione:	*Prospetto Sud-Ovest*

Foto n.2	
Descrizione:	*Prospetto Sud-Est*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Foto n.3	
Descrizione:	*Prospetto Nord-Ovest*

Foto n.4	
Descrizione:	*Prospetto Nord-Est dalla terrazza*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b44d5e69cedd6da

Foto n.5	
Descrizione:	*Interno tipo - cucina*

Foto n.6	
Descrizione:	*Interno tipo - camera adibita a soggiorno*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Foto n.7	
Descrizione:	*Interno tipo - camera*

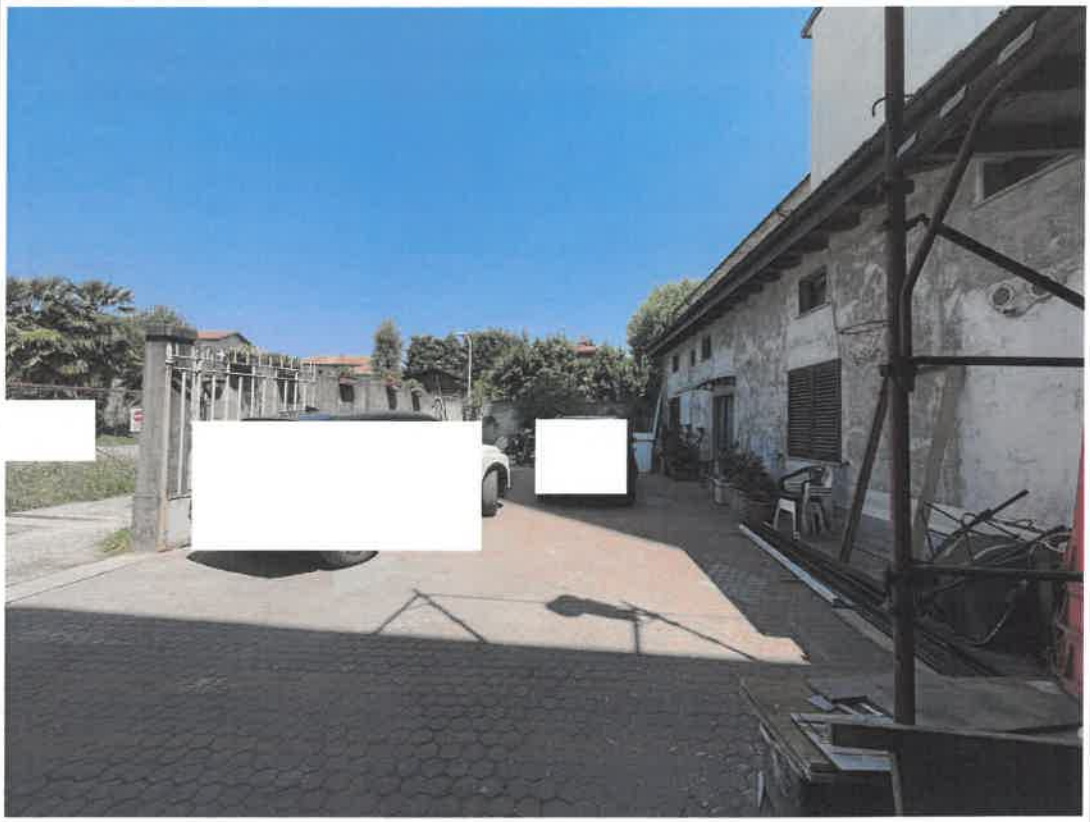
Foto n.8	
Descrizione:	*Interno tipo - bagno*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Foto n.9	
Descrizione:	*Cantina*

Foto n.10	
Descrizione:	*Scale comuni*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Foto n.11	
Descrizione:	*Area esterna comune*

Firmato Da: LUCA TURRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da