**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




**PROCEDURA L.C.A n° 350/2018 del 09/08/2018**

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI TURATE**

**PROVINCIA DI COMO**

- Edificio A1: via Garibaldi 56a (accesso pedonale), 56c (accesso carraio);
- Edificio A2: via Garibaldi 54a (accesso pedonale), 54d (accesso carraio);
- Edificio A3: via Garibaldi 54b (accesso pedonale), 54e (accesso carraio);
- Edificio B1: via Garibaldi 56b (accesso pedonale), via Crocetta 47 (accesso carraio);
- Edificio B2: via Garibaldi 54c (accesso pedonale), 54f (accesso carraio).

**ELABORATO PERITALE**

| | |
|---|---|
| **Relazione estimativa** | Data sopralluogo: 04.02.2019, 07.03.2019. |
| **Proprietà** | **COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA in L.C.A** |
| **Tecnico Perito Estimatore** | **Arch. Mario Luigi Caldiroli** |

PREMESSA

Il sottoscritto Mario Luigi Caldiroli, C.F. CLDMLG55R12C139Z, architetto libero professionista, P.I. 02352220129, con studio tecnico-professionale in Castellanza, via Col di Lana n.° 17, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 484 dall'anno 1981, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici – Periti Estimatori del Tribunale di Busto Arsizio, al n.° 53 di posizione, dando seguito all'incarico ricevuto dal dott. Alessandro Brunelli, nella sua qualità di commissario liquidatore di Coedile ARL Società Cooperativa Edilizia in L.C.A. (c.f. 00906640131) con sede in Como CO, via A. Lenticchia 11, di effettuare la perizia di stima degli immobili di cui in epigrafe, in qualità di tecnico incaricato, espone quanto segue.

**RELAZIONE DI STIMA**

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio nel quale si inseriscono le U.I. oggetto di perizia è costituito da edifici separati comprendenti U.I. ad uso residenziale, ad uso autorimessa e U.I. ad uso posto auto. Vengono inoltre presi in considerazione aree di proprietà Coedile prive di capacità edificatoria e costituenti standard del Piano Attuativo per Edilizia Economica Popolare di via Garibaldi in cui si collocano le U.I. costituenti i vari lotti. Tali aree si costituiscono come proprietà privata-standard ad uso pubblico. Gli aventi causa subentrati, o che subentreranno, alla proprietà originale hanno l'obbligo di provvedere alla istituzione sulle aree di servitù di uso pubblico e di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art.4 della Convenzione (atto di compravendita da Comune di Turate a Coedile Società Cooperativa, rep.190245, racc.32701 del 14.11.2005 a firma dott. P.L. Donegana Notaio in Oggiono (LC) (All.01a, 01b).

CONTESTO TERRITORIALE

Descrizione della zona

Il compendio edilizio ove insistono i beni in esame è ubicato nella zona periferica della città di Turate (provincia di Como), a carattere prevalentemente residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Legnano, Busto Arsizio, Varese, Milano; l'agglomerato circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici con finiture di tipo medio/civile; la zona, è completamente edificata e urbanizzata.

Il contesto ambientale è omogeneo (prevalentemente abitativo) ed è caratterizzato da un corretto rapporto fra le aree costruite e le aree libere e/o verdi (private e pubbliche), nonché dalla presenza dei servizi di quartiere (negozi, uffici pubblici e privati, banche, parcheggi, ecc.).

**Descrizione dei fabbricati**

Le U.I. in oggetto sono distribuite su n.5 edifici autonomi riuniti in n.2 condomini: il

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

CONDOMINIO SOLE (Edificio A2, A3, B2) e il CONDOMINIO LUNA (Edificio A1, B1).

Titolarità

Piena proprietà per la quota di 1/1 a Coedile ARL Società Cooperativa Edilizia in L.C.A..

Caratteri stilistici delle n.5 palazzine (A1, A2, A3, B1, B2)

Gli edifici di cui trattasi sono terminati in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2) e 06.04.2009 (Edifici A1, B1); la morfologia (costruzione riconducibile al tipo "in serie aperta"); le caratteristiche architettoniche e stilistiche conferiscono ai fabbricati uno stile "corrente" ma ordinato. Le facciate sono caratterizzate dal loro disegno sobrio e regolare; anche le finiture adottate (materiali e colori) confermano la vocazione semplice del complesso; il tutto appare ben armonizzato da un corretto rapporto fra materiali, forme e colori. L'edilizia nel complesso è, quindi, di normale qualità e con rifiniture di dettaglio eseguite con materiali usuali.

Struttura portante

Strutture di fondazione in c.a. di tipo diretto (plinti singoli, fondazioni nastriformi, travi rovesce o platee); struttura in elevazione primaria realizzata per il piano interrato in calcestruzzo armato a vista, per i piani fuori terra in ossatura portante di cemento armato con pilastri, setti e travi, tubi e profilati in acciaio. Rampe, ripiani delle scale e vano ascensore, anch'essi in cemento armato..

Solai

I solai piani o inclinati dei vari livelli sono realizzati in travetti gettati in opera o prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di laterizio e superiore cappa in calcestruzzo; solai in pannelli a lastre di cemento armato del tipo alleggerito con blocchi di polistirolo e getto di completamento realizzati limitatamente alla

copertura del piano interrato. Il soffitto dei pannelli è a vista.

Il certificato di collaudo statico delle strutture (redatto con esito positivo) è stato depositato al competente Ufficio del Comune di Turate in data 23.01.2008 Lotto 1 Edifici A2, A3, B2 (All.08a), in data 11.10.2008 Lotto 2 Edifici A1, B1 (All.08b).

Pareti esterne e interne

*Pareti esterne*: paramento esterno in blocchi di laterizio di adeguato spessore, intonaco rustico a frattazzo fine, isolamento termico con pannello semirigido di idoneo spessore, paramento interno in tavolato di forati.

*Pareti interne*: le pareti divisorie tra unità contigue sono realizzate con muratura cosiddetta a cassa vuota, le pareti interne divisorie tra locali della stessa unità immobiliare sono realizzate con tavolati di mattoni forati spessore cm 8.

*Pareti del piano interrato*: queste pareti sono realizzate in blocchi prefabbricati in calcestruzzo faccia-a-vista o in calcestruzzo armato; quelle di separazione tra le zone a rischio d'incendio e gli altri hanno le caratteristiche di resistenza al fuoco in conformità alla normativa vigente.

Coperture

Il tetto è realizzato a falde inclinate; il manto di copertura è in pannelli compositi con strato esterno in metallo e con interposto isolamento; le gronde sono in cemento armato, i canali di gronda e i pluviali sono in rame. Le copertura dei vani esterni al perimetro del fabbricato sono realizzata con solaio piano in c.a. impermeabilizzato e superiore terra di coltivo.

Impianti tecnologici

*Impianto idrico-sanitario*: la rete distributiva per le unità immobiliari si sviluppa a partire dal contatore generale; ogni singola unità è dotata di contatore divisionale; l'impianto di ogni servizio e di ogni cucina all'interno delle singole unità

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

immobiliare è intercettabile.

*Impianto elettrico*: per ciascuna unità residenziali l'impianto è adeguatamente dimensionato; l'alimentazione del complesso è prevista in bassa tensione da parte dell'ente distributore; l'impianto ha origine dai contatori; i quadri delle singole unità immobiliari comprendono interruttori automatici a protezione delle linee di illuminazione e forza motrice. L'impianto di illuminazione del corsello comune e delle autorimesse ha origine dal quadro generale ed è costituito da componenti esterni; detto impianto è di tipo temporizzato con una porzione di tipo crepuscolare finalizzata a garantire una costante illuminazione minima notturna dell'interrato. Le singole autorimesse hanno componenti esterne e sono alimentate dal contatore delle parti comuni, con sistema di sgancio della tensione. E' presente l'impianto di illuminazione esterna dei percorsi pedonali e carrai comuni, dei giardini condominiali. L'illuminazione ai piani delle scale è temporizzata, comandata da pulsanti luminosi, dislocati in prossimità degli sbarchi dell' ascensore, delle entrate alle unità abitative e nell'atrio. L'illuminazione automatica nell'atrio di ingresso e agli sbarchi ascensore è gestita da interruttore crepuscolare installato in luogo idoneo. Nei corridoi delle cantine i punti luce sono comandati da pulsanti luminosi opportunamente posizionati; ugualmente dicasi per i locali comuni.

*Impianto di riscaldamento*: l'impianto di riscaldamento è autonomo, distribuzione con radiatori in acciaio; anche la produzione di acqua calda sanitaria è anch'essa autonoma.

Impianti di sicurezza

*Estintori portatili*: nelle autorimesse sono collocati lungo il corsello di manovra, in numero conforme alla normativa antincendio.

Impianto di trasporto – Ascensore

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Trattasi di ascensore di primaria marca, cabina con rivestimento interno in pannelli di acciaio inossidabile, specchio interno, illuminazione indiretta e luce di emergenza, citofono collegato in modo permanente ad un centro di pronto intervento operativo 24 ore su 24, campanello di allarme; porte di cabina e di piano completamente automatiche; bottoniere di cabina e ai piani con pulsanti di comando con numerazione in rilievo e scritte con traduzione in Braille; ai piani gemma verde per indicazione di presente e rossa per occupato e pulsantiera di chiamata; in dotazione dispositivi di autolivellamento e di emergenza.

Impianto evacuazione fumi

*Condotto per l'evacuazione dei fumi di cottura*: è presente in tutte le cucine e/o posti di cottura per il collegamento della cappa.

*Canna fumaria per lo scarico dei fumi*: è presente per l'impianto di riscaldamento autonomo completa di comignolo e camera di raccolta condensa.

Reti di smaltimento acque bianche e nere

Le reti collettive, alle quali conferiscono gli scarichi delle singole unità, sono eseguite nel rispetto delle prescrizioni comunali, per lo smaltimento delle acque bianche e nere.

Finiture

*Scale condominiali*: i ripiani, le pedate, le alzate e lo zoccolino sono realizzati in pietra naturale; le pareti sono rifinite a intonaco rustico e rivestimento minerale a base di silicati di potassio; parapetti in metallo tinteggiato.

*Pavimentazioni*: i vani al piano interrato sono in battuto di cemento al quarzo antipolvere; il pavimento delle autorimesse è realizzato con sottofondo in calcestruzzo e pavimento in granulato sferoidale di quarzo "elicotterato".

*Pareti esterne del fabbricato*: laterizio intonacato e tinteggiato.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Serramenti al piano interrato

Le *porte* al piano interrato sono, in generale, del tipo metalliche composte da struttura e lamiera piana preverniciata e o a maglia aperta; le porte basculanti sono realizzate in lamiera di acciaio pressopiegata e zincata; le porte dei locali di servizio comuni sono con telaio fisso in acciaio zincato e anta mobile in lamiera di acciaio zincata pressopiegata.

Sistemazioni esterne

Le aree esterne poste all'interno alle recinzioni fanno parte delle U.I. al PT. La recinzione, lungo tutto il perimetro dell'area esterna, è realizzata con cancellata in metallo a disegno semplice; il *cancello di accesso* (pedonale) è in profilati di ferro; il *cancello di accesso carraio* è in metallo, con azionamento elettrico e scorrevole; *percorsi carrabili* sono in masselli autobloccanti (tipo ammattonato).

I fabbricati condominiali, si presentano in uno stato manutentivo accettabile, nel complesso è di discreta qualità edilizia, anche se con finiture usuali; lo stato manutentivo d'insieme è idoneo per le finalità abitative.

Le aree esterne alle recinzioni (standard di proprietà dei lottizzanti ma ad uso pubblico) sono sistemate con siepi, piante e cespugli.

I posti auto esterni sono pavimentati in blocchi cls autobloccanti.

Il compendio immobiliare così come sopra descritto risulta complessivamente in uno stato di discreta conservazione.

CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Contesto di ubicazione

Le unità immobiliari in esame, sono distribuite in fabbricati terminati negli anni 2008 e 2009 inseriti in Piano Attuativo di Edilizia Economica Popolare (PEEP via Garibaldi) posto all'incrocio tra via Garibaldi e via Crocetta. Lo schema tipologico

distributivo consiste in n.5 palazzine similari per finiture e tipologia edilizia raccolte attorno ad area a verde pubblico. I singoli fabbricati sono costituiti da n.1 vano scala, n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato. Gli alloggi e i vani accessori sono serviti, ai rispettivi piani, dal vano scala equipaggiato di ascensore.

Caratteristiche comuni alle singole U.I.

Finiture

*Pavimenti*: interni in ceramica; esterni (balconi, terrazzi) sono in grès ceramico porcellanato del tipo "antigelivo"; nelle parti abitate non rivestite la pavimentazione è completata da zoccolino in ceramica per la zona giorno e in legno duro per la zona notte. La pavimentazione negli alloggi **non finiti** risulta parzialmente mancante.

*Rivestimenti*: interni in ceramica; le pareti dei locali di abitazione sono rivestite da intonaco tipo "pronto"; i locali bagno e angolo cottura o cucina sono intonacati a "civile" per la parte eccedente le superficie rivestite o da rivestire in ceramica.

*Finestre e porte-finestre*: i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono a taglio termico realizzati con profilati di legno verniciato; il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle avvolgibili in PVC; gli infissi del vano scala sono realizzati con profilati in alluminio verniciato.

*Porte*: la porta di ingresso all'unità abitativa è del tipo blindato, con anta apribile tamburata; il rivestimento interno è in pannelli di di legno impiallacciati; il rivestimento esterno è in pannelli di legno impiallacciati con finitura tanganika naturale; le porte interne negli alloggi **non finiti** risultano mancanti. Le porte dei box sono in metallo.

Altre finiture

Le *soglie e i davanzali* sono in pietra naturale; i *parapetti e le ringhiere*, in generale, sono in profilati normali di ferro a disegno semplice.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




Impianti tecnologici

*Impianto idrico-sanitario*: i sanitari negli alloggi **non finiti** risultano mancanti.

*Impianto elettrico*: ciascun ambiente è dotato di punti luce, prese, interruttori, e altri elementi terminali, in numero e tipologia adeguati al corretto utilizzo dell'impianto in relazione alle funzioni abitative.

*Impianto di riscaldamento*: è autonomo e costituito da caldaia murale interna e termosifoni in acciaio.

*Impianto di trasporto del gas metano*: i contatori sono localizzati in appositi vani; l'allacciamento all'apparecchio di cottura è realizzato con un rubinetto idoneo al collegamento di un tubo di acciaio flessibile; è presente l'apertura di aerazione in conformità alla normativa vigente posizionata nei locali ove è prevista l'installazione di apparecchi di cottura a gas.

*Impianto di fonia*: l'impianto telefonico è costituito da tubazioni per il raccordo dell'edificio alla rete esterna, terminale di rete, montanti e cassette di derivazione e distribuzione interna alle singole unità immobiliari.

*Impianto citofonico*: l'impianto citofonico è del tipo digitale con chiamata tra il posto esterno e i derivati interni all'unità abitativa.

*Impianto televisivo*: l'impianto è centralizzato terrestre e satellitare, con antenne montate su sostegni in acciaio zincato e debitamente controventate, a prova di rotazione.

Stato di conservazione e di occupazione

Le Unità immobiliari oggetto di stima sono rimaste in generale, fatto salvo quanto a seguito meglio specificato per ciascuno dei lotti individuati, disabitate e incustodite, a far tempo dalla data di ultimazione; anche al momento del sopralluogo erano prive di occupanti, ad eccezione di un alloggio con box occupati (di seguito individuati

come 2 U.I. mapp.10768 sub.38 e sub.46, facenti parte del Lotto 04/17). La mancata effettuazione della normale attività di mantenimento (determinata dall'assenza di occupanti) ha prodotto un generico, lieve e parziale, deterioramento degli ambienti (sia interni che esterni); infatti, sulla scorta di quanto accertato durante la visita di sopralluogo, si è dell'avviso che lo stato di conservazione complessivo dei singoli alloggi, anche se accettabile, indichi, comunque, l'evenienza di interventi di ordinaria manutenzione, su alcuni parti costitutive degli ambienti, ovvero: la reimbiancatura di tutte le pareti interne, la pulizia di tutti gli ambienti, l'ispezione degli impianti tecnologici, la rettifica degli infissi (interni ed esterni).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico degli acquirenti

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

*In data 09.03.2006* risulta depositato presso Comune di Turate Atto unilaterale di vincolo pertinenziale (Allegato n.01g) con il quale Coedile soc. cooperativa arl, dichiara di vincolare ai fini pertinenziali ex L.122/1989 art.1 e LR 22/1999 le autorimesse (e posti auto) ubicate al piano interrato degli edifici denominati A2, A3, B2.

*In data 25.11.2008* risulta depositato presso Comune di Turate Atto unilaterale di vincolo pertinenziale (Allegato n.01f) con il quale Coedile soc. cooperativa arl, dichiara di vincolare ai fini pertinenziali ex L.122/1989 art.1 e LR 22/1999 le autorimesse (e posti auto) ubicate al piano interrato degli edifici denominati A1, B1.

Con tali atti sono stati vincolati permanentemente gli spazi all'uso di parcheggio al servizio degli edifici principali.

Inoltre, si evidenzia che i box e i posti auto posti a PS1 risultano pertinenziali alle U.I. ad uso residenza in ragione di Atti di Vincolo Pertinenziale di cui agli Allegati

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

01f-01g.

La determinazione del numero dei box o posti auto pertinenziali agli alloggi deriva dall'art.23.3 Disposizioni attuative del Piano delle Regole e art.4.2 Disposizioni attuative del Piano dei Servizi (Piano di Governo del Territorio).

*In data 14.11.2005* rep.190245, racc.32701 dott. P. L. Donegana Notaio in Oggiono LC - validità anni 20 a decorrere dalla data di abitabilità per Edifici A2, A3, B2 richiesta agibilità presentata 24.07.2008 – decorrenza 22.09.2008. Per edifici A1, B1 richiesta agibilità presentata 20.04.2009 – decorrenza 19.06.2009) è stata sottoscritta convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP da Comune di Turate a Coedile Società Cooperativa.

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

*Iscrizioni:*

Gli immobile distinti al Fg. 10, particella **10768**, sub.12, 15, 23, 26, 28, 36, 38, 40, 46, 51, 59, 61, 62, 69, 70, 71, 73, 74, 75 risultano gravati dalle seguenti formalità:

1 - ipoteca frazionata a favore di Banca Intesa Spa (ora Intesa San Paolo Spa), iscritta a Como in data 01.06.2006 ai nn.19686/4208 per € 3'600'000,00 in forza di contratto di finanziamento (pratica n.9496589/I-S/TV30) in data 24.05.2006 al rep. n.10017/6547 Dott. P. Panzeri Notaio in Lecco, ivi registrato il 31.05.2006 al n.4956 serie 1T e successivamente frazionata con atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, riduzione di somma, svincolo dei beni e frazionamento il 30.07.2008 rep. n.196260/37022 dott. P.L.Donegana Notaio in Oggiono (LC), annotato a Como il 11.09.2008 nn.28871/4410-22872/4411-28873/4412, 28874/4413 con il quale il mutuo è stato consolidato nella minor somma di € 1'643'250,00, nonché frazionato in quote in corrispondenza di distinte porzioni degli immobili stessi come segue:

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- mapp.10768, sub.12 e sub.23 – quota capitale € 121'000,00 – quota ipoteca € 181’500,00;

- mapp.10768 sub.15 e sub.26 – quota capitale € 119'000,00 – quota ipoteca € 178'500,00;

- mapp.10768 sub.28 – quota capitale € 10'000,00 – quota ipoteca € 15’000,00;

- mapp.10768 sub.36 e sub.40 – quota capitale € 122'000,00 – quota ipoteca € 183'000,00;

mapp.10768 sub.38 e sub.46 – quota capitale € 110'000,00 – quota ipoteca € 165'000,00;

- mapp.10768 sub.51 – quota capitale € 10'000,00 – quota ipoteca € 15’000,00;

- mapp.10768 sub.59 e sub.70 – quota capitale € 122'000,00 – quota ipoteca € 183’000,00;

- mapp.10768 sub.61 e sub.69 – quota capitale € 110'000,00 – quota ipoteca € 165’000,00;

- mapp.10768 sub.62 e sub.73 – quota capitale € 120’000,00 – quota ipoteca € 180’000,00;

- mapp.10768 sub.71 – quota capitale € 10'000,00 – quota ipoteca € 15’000,00;

- mapp.10768 sub.74 – quota capitale € 10'000,00 – quota ipoteca € 15’000,00;

- mapp.10768 sub.75 – quota capitale € 10'000,00 – quota ipoteca € 15’000,00;

mentre la suddetta ipoteca è stata cancellata dagli immobili ai sub.79, 80, 81, 82, 83, 84, 86 con medesimo annotato in data 11.09.2008 ai nn.28873/4412.

2 – Ipoteca giudiziale a favore del Condominio Sole di Turate, iscritta con nota in data 02.11.2017 ai nn.28184/4671, in forza di decreto ingiuntivo in data 18.03.2016 emesso dal Tribunale di Como in data 18.03.2016, rep.647, per la complessiva somma di € 17'897,82 di cui capitale € 15'919,02, gravante solo sul mapp.10768

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




sub.38 e sub.46.

3 – Trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del Condominio Sole di Turate eseguita in data 22.01.2018 ai n.1496/1090 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 24.11.2017 rep.6862, gravante solo sul mapp.10768 sub.38 e sub.46.

Gli immobili distinti al **mapp.10824** sub.26, 27, 28, 29 risultano gravati delle seguenti formalità:

1 – trascrizione verbale pignoramento immobili a favore del Condominio Luna di Turate eseguita con nota in data 02.11.2017 ai nn.28185/18648 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 14.09.2017 rep.5550.

Gli immobili distinti al **mapp.10829** sub.8 e sub.19 risultano gravati delle seguenti formalità:

1 – ipoteca frazionata a a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, iscritta a Como in data 10.04.2007 ai nn.12231/2540 per la somma capitale di € 1'130'000,00 in forza di contratto di finanziamento (pratica n.10056331/I-S/TV30) in data 28.03.2007 n.11633/7647 di rep. Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco, e successivo atto di quietanza con determinazione dell'inizio dell'ammortamento della somma erogata, riduzione di somma, svincolo di beni e frazionamento ipotecario in data 08.06.2009 n.15746/10548 d rep. notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco, ivi registrato in data 24.06.2009 al n.723 serie 1T – annotato a Como in data 08.06.2009 ai nn.19407/3111 – 19408/3112 – 19409/3113 – 19410/3114, con il quale il mutuo è stato consolidato nella minor somma di € 946'500,00 nonché frazonato in quote in corrispondenza di distinte porzioni degli immobili stessi come segue:

- mapp.10829 sub.8 e sub.19 – quota capitale € 120'000,00 – quota ipoteca €

180'000,00.

Le aree distinti al Catasto Terreni al Fg.9 mapp.**7317, 10754, 10756, 10759, 10823, 10826, 10830** alla data del 15.04.2019 non risultano gravati da alcuna formalità.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche edilizie – Condizioni di abitabilità e conformità

Le opere di costruzione dei fabbricati **A2, A3, B2** (**Condominio Sole**) sono state eseguite in forza di:

- Convenzione di cui all'atto in data 14.11.2005 n.190245/32701 di rep. Dott. Pier Luigi Donegana Notaio in Oggiono (LC), registrato in Lecco il 23.11.2005 n.9548 serie 1T – trascritto a Como il 01.12.2005 ai nn.43056/27193 e 43057/27194 e successivo atto di identificazione catastale a rogito stesso notaio del 22.04.2008 n.195606/36535 del rep. – trascritta a Como il 29.04.2008 ai nn.13028/8010.

- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 12.12.2005, prot.18985, DIA n.187/2005 per realizzazione di tre edifici residenziali pluriplano (A2, A3, B2);

- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 16.05.2008, DIA n.187/2005 varante finale.

- Richiesta certificato di agibilità del 24.07.2008.

I lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 14.07.2008, come da dichiarazione presentata al Comune di Turate in pari data; in data 24.07.2008 è stata presentata al suddetto Comune di Turate la domanda per il rilascio del prescritto certificato di agibilità; dandosi atto che l'anzidetto Comune (di Turate) non ha a tutt'oggi richiesto documentazione integrativa, ne consegue che l'abitabilità/agibilità si intende attestata ai sensi dell'articolo 25, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Le opere di costruzione dei fabbricati **A1, B1** (**Condominio Luna**) sono state eseguite in forza di:

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- Convenzione di cui all'atto in data 14.11.2005 n.190245/32701 di rep. Dott. Pier Luigi Donegana Notaio in Oggiono (LC), registrato in Lecco il 23.11.2005 n.9548 serie 1T – trascritto a Como il 01.12.2005 ai nn.43056/27193 e 43057/27194 e successivo atto di identificazione catastale a rogito stesso notaio del 22.04.2008 n.195606/36535 del rep. – trascritta a Como il 29.04.2008 ai nn.13028/8010.

- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 25.01.2007, prot.1328, DIA n.14/2007 per realizzazione di tre edifici residenziali pluriplano (A1, B2);

- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 25.11.2008 – variante finale alla DIA 14/2007;

- Richiesta certificato di agibilità del 20.04.2009.

I lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 06.04.2009, come da dichiarazione presentata al Comune di Turate in data 10.04.2009; in data 20.04.2009 è stata presentata al suddetto Comune di Turate la domanda per il rilascio del prescritto certificato di agibilità; dandosi atto che l'anzidetto Comune (di Turate) non ha a tutt'oggi richiesto documentazione integrativa, ne consegue che l'abitabilità/agibilità si intende attestata ai sensi dell'articolo 25, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Le aree eterne alle recinzioni in quanto facenti parte del PEEP che ha portato alla realizzazione dei fabbricati di cui al mapp.10824, 10829 e 10768 sono state oggetto di realizzazione di opere (standard e verde pubblico) così come previsto in progetto.

La presentazione della richiesta di agibilità e il silenzio assenso del Comune di Turate possono considerarsi come attestazione dell'avvenuto adempimento di quanto previsto all'interno del PEEP a carico dell'operatore (Coedile soc. Cooperativa).

Situazione urbanistica

PGT – piano di governo del territorio: l'immobile ricade in zona d'ambito ATV09, ovvero Ambiti di trasformazione previsti e avviati.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

*Conformità edilizia:* le U.I. risultano conformi.

Criticità: nessuna.

Alla luce degli accertamenti effettuati, si attesta che le U.I. risultano conformi al progetto di cui ai provvedimenti autorizzativo sopra richiamati.

*Conformità catastale:* le U.I. risultano conformi.

Criticità: nessuna.

Con riferimento a quanto previsto dall'articolo 19 comma 14 del DL 78/2010, sulla scorta della documentazione tecnica acquisita, si dichiara di aver riscontrate la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto.

*Conformità urbanistica:* le U.I. risultano conformi.

Criticità: nessuna.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, ovvero ricade in area destinata alla residenza.

*Altre conformità:*

Conformità titolarità/corrispondenza atti: le U.I. risultano conformi.

Criticità: nessuna.

Conformità tecnica impiantistica: le U.I. risultano conformi.

Criticità: nessuna.

Conformità antincendio:

- per fabbricati A2, A3, B2 Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato in data 12.04.2011 prot.5731 con validità fino a 17.09.2015 - salvo rinnovi - (n.3

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

autorimesse con capienza superiore a 9 autoveicoli) (All.09b).

- per fabbricati A1, B1 Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato in data 12.04.2011 prot.5735 con validità fino a 17.09.2015 - salvo rinnovi - (n.2 autorimesse con capienza superiore a 9 autoveicoli) (All.09a).
- per fabbricati A2, A3, B2 in data 10.11.2015 è stata depositata attestazione per rinnovo periodico Certificato Prevenzione Incendi (All.09d)
- per fabbricati A1, B1 in data 13.11.2015 è stata depositata attestazione per rinnovo periodico Certificato Prevenzione Incendi (All.09c)

Criticità: nessuna.

Pertanto l'immobile risulta conforme

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale Proprietario: Coedile Società Cooperativa in L.C.A. (c.f. 00906640131) in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 14.11.2005 a firma del Dott. Pier Luigi Donegana, rubricato ai n.ri 190245/32701 di repertorio e raccolta, registrato a Lecco il 23.11.2005 al numero 9548 serie 1T, trascritto a Como in data 01.12.2005, n.43056, reg-part.27193.

Precedenti Proprietari: si rimanda a quanto indicato nella convenzione (All.01a, 01b).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regolamento condominiale

I beni sono compresi in un regolamento condominiale (Condominio Luna per Edifici A1, B1 – Condominio Sole per Edifici A2, A3, B2) (All.10a, 10b); alle singole porzioni immobiliari formanti i condomini compete, infatti, il diritto a una quota di comproprietà degli enti comuni, ai sensi di legge, in ragione della tabella millesimale di riferimento.

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole e del Condominio Luna così come riportate nell'ultimo bilancio approvato e reso disponibile dall'Amministratore alla data della presente perizia per le singole U.I. (All.11a, 11b, 11c - All.11d, 11e, 11f).

VALORE DI MERCATO

Criterio di stima

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima "*monoparametrica (unità immobiliari ad uso residenziale) e a corpo (U.I. accessorie)".*

Quindi, con riferimento a quanto analizzato e descritto, tenendo conto della situazione oggettiva reale generale, nonché della situazione particolare intrinseca ed estrinseca specifica dei beni, tenuto conto anche dello scopo della stima, si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile considerando la superficie commerciale di ciascuna delle unità immobiliari come di seguito determinata applicando un prezzo unitario determinato primariamente in base alla convenzione, e successivamente ragguagliato alle attuali condizioni del mercato immobiliare.

In ogni caso il prezzo unitario applicato risulta essere inferiore al prezzo massimo di prima cessione determinato ai sensi della convenzione.

Sviluppo della valutazione

*Valore di cessione/vendita*

Per la determinazione del prezzo di assegnazione (prima) e dei parametri di adeguamento/aggiornamento per U.I. ad uso residenza si fa riferimento all'art.8 della Convenzione (All.01a, 01b).

Per la determinazione della consistenza, in mancanza di più precise indicazioni

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

relativamente all'individuazione delle U.I. ai sensi dell'art.2 della Convenzione, si considera come base di calcolo la superficie catastale così come risulta dalle Visure Catastali relative e confermata dal sopralluogo.

Il prezzo di prima cessione 1'640,00 €/mq di superficie assegnabile o vendibile viene rivalutato ai sensi dei punti a), b), c) di cui alla SECONDA FASE del sopracitato art.8, determinando differenti importi unitari in base all'epoca in cui è terminato il fabbricato.

Per gli **Edifici A2, A3, B2** (agibilità del 22.09.2008):

Per punto **a) incremento dei costi di costruzione** si considera un coefficiente pari a **11,00**.

Per punto **b) vetustà** degli alloggi si considera un coefficiente pari a **5**.

Per punto **c) stato manutentivo** si considera **per U.I. non finita** un coefficiente di **0,8** (mediocre), mentre **per U.I. finita** un coefficiente di **1**.

Per U.I. ad uso residenziale inserite nei fabbricati A2, A3, B2 considerate come

- **non finite** l'importo unitario di calcolo si considera: **1'383,50 €/mq;**
- **finite** l'importo unitario di calcolo si considera: **1'729,38 €/mq**.

Per gli **Edifici A1, B1** (agibilità del 19.06.2009):

Per punto **a) incremento dei costi di costruzione** si considera un coefficiente pari a **11,4**.

Per punto **b) vetustà** degli alloggi si considera un coefficiente pari a **4**.

Per punto **c) stato manutentivo** si considera per U.I. **finita** un coefficiente di 1.

Per U.I. ad uso residenziale inserite nei fabbricati A1, B1 considerate come **finite** l'importo unitario di calcolo si considera: **1'753,88 €/mq.**

Il prezzo di cessione degli accessori (**box**) viene determinato unitariamente a corpo pari a: **11'000,00 €/cad.**

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Il prezzo di cessione degli accessori (**posti auto**) viene determinato unitariamente a corpo pari a: **5'000,00 €/cad**.

Cio non di meno, in considerazione delle finalità della presente perizia (determinazione del più probabile valore di vendita stanti i vincoli sovraordinati) si ritiene opportuno adeguare i prezzi sopra determinati in relazione all'attuale congiuntura economica e condizioni del mercato immobiliare, ragguagliando i prezzi unitari sopra determinati con quanto osservato all'interno delle dinamiche di mercato come a seguito illustrato.

*Osservazioni di mercato*

Per quanto sopra la quotazione media delle compravendite viene desunta da:

- dalla consultazione del borsino immobiliare (*borsinoimmobiliare.it*) per la provincia di Como;

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tramite la comparazione di beni assimilabili a quello in esame e in località comparabili, ovvero nella località di cui trattasi, ossia, per il Comune di Turate (CO), la quotazione (riferita all'ultimo anno utile) delle unità immobiliari esistenti, di nuova e/o recente costruzione, ristrutturate e/o in ottimo stato di conservazione, a uso residenziale, viene individuata in comune di Turate:

* €/mq 1'235,00 per appartamenti fascia media (borsino immobiliare);
* €/mq 1'350,00 per abitazioni civili normali

(Banca dati delle quotazioni immobiliari – 2 sem 2018);

* €/mq 782,00 per box – autorimesse fascia media (borsino immobiliare);
* €/mq 855,00 per box – autorimesse

(Banca dati delle quotazioni immobiliari – 2 sem 2018);

vengono, altresì, eseguite osservazioni del mercato immobiliare mediante la

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




valutazione di annunci di compravendite pubblicati da operatori locali del settore, la consultazione effettuata presso competenti Uffici Pubblici ed Enti di ricerca e statistica operanti nel settore, l'analisi delle pubblicazioni specializzate che, sostanzialmente, confermano i valori ricavati dalle sopra richiamate pubblicazioni.

Pertanto dalle osservazioni effettuate è possibile considerare un prezzo unitario medio di vendita sul libero mercato per U.I. similari residenziali pari a circa: 1'300,00 €/mq.

Per U.I. similari ad uso box si considera circa 800,00 €/mq corrispondente a: 12'000,00 € a corpo per box singolo.

*Determinazione del prezzo unitario di vendita*

A seguito della determinazione dei prezzi unitari di cessione in base a quanto previsto dalla convenzione all'art.8 e alle osservazioni di mercato è stata rilevata una consistente differenza circa **23%** tra i due prezzi unitari.

Stante la situazione vincolistica delle U.I. in oggetto e le finalità del comparto in cui le U.I. sono inserite (PEEP) unitamente all'attuale condizione di mercato unitamente alla particolare modalità di cessione previste per le U.I. oggetto di perizia si considera ragionevole applicare il medesimo parametro di riduzione al valore unitario determinato ai sensi della convenzione.

Pertanto il valore unitario determinato ai sensi dell'art.8 della sopracitata convenzione viene ridotto della medesima percentuale **-23%.**

Gli importi così determinati risultano inferiori a quanto previsto in convenzione e in particolare del prezzo massimo così come riportato all'art.8 e nel rispetto dell'art.9.

Per quanto sopra il valore unitario di vendita risulta essere:

per U.I. inserite negli **Edifici A2, A3, B2** (agibilità del 22.09.2008):

- **non finite** = 1'383,50 €/mq x 0,77 = 1'065,29 €/mq

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

arrotondato in **1'060,00 €/mq.**

- **finite** = 1’729,38 €/mq x 0,77 = 1’331,62 €/mq.

arrotondato in **1'330,00 €/mq.**

per U.I. inserite negli **Edifici A1, B1** (agibilità del 19.06.2009):

- **finite** = 1’753,88 €/mq x 0,77 = 1'350,49 €/mq.

arrotondato in **1'350,00 €/mq.**

Per quanto riguarda U.I. ad uso box si considera congruo il prezzo a corpo pari a **€uro 11'000,00.**

Per quanto riguarda U.I. ad uso posto auto si considera congruo il prezzo a corpo di **€uro 5'000,00**.

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

Per la determinazione della consistenza delle varie U.I. costituenti i vari Lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

*a)* di misurazione *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

*b)* di calcolo *DPR 23 marzo 1998 n° 138*,

pertanto, applicando alle superfici reali computate i coefficienti di calcolo sopra evidenziati, in relazione alle specifiche destinazioni funzionali delle parti che compongono l’unità immobiliare, si è determinata una superficie commerciale pari alla superficie catastale.

Per tutto quanto sopra espresso e circostanziato, poiché il compendio immobiliare in argomento è composto da distinte unità immobiliari funzionalmente autonome (e catastalmente censite) ed è, quindi, comodamente divisibile, si procede alla individuazione dei lotti singolarmente alienabili (anche composti da più unità immobiliari) e alla determinazione dei rispettivi valori di vendita, come di seguito

identificati, analizzati e distintamente stimati .

**LOTTO 01/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54a (accesso pedonale) e 54d (accesso carraio); Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**12**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita 511,29 €uro, piano 1;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**23**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

c - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**28**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 59,75 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.12: affaccio su area privata su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.23: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Box sub.28: terrapieno su due lati, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 01/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato A2, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e due locali bagno, un locale con balcone; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato A2.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

c - Box singolo al piano interrato in fabbricato A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 95 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **non finito**. Le opere mancanti risultano essere la pavimentazione e il rivestimento interno, le porte interne, i sanitari. I sottofondi nei diversi locali risultano idonei ad accogliere la nuova pavimentazione. Le opere da completare risultano riconducibili alla tipologia di opere di manutenzione straordinaria. A meno delle opere non realizzate l'U.I. si presenta in soddisfacente stato di conservazione.

b, c – Box singoli. Alla data del sopralluogo risultano mai utilizzati e completati.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.2 bagni, (entrambi areati direttamente), n.1 locale con terrazzo. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso ai box avviene dalla pubblica viabilità tramite (via Garibaldi) corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

*Pavimenti*: **la pavimentazione interna risulta parzialmente mancante**

*Rivestimenti*: **i rivestimenti interni risultano parzialmente mancanti.**

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

*Serramenti interni*: **i serramenti interni risultano mancanti.**

*Sanitari*: **i sanitari risultano mancanti.**

Classe Energetica

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 01/17, Edificio A2, mapp.10768 sub.12 - ACE N. 13227-000133/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [49,66 KWh/Mq/anno].

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al Lotto **01/17** sono inserite nell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e incompleta: assenza di pavimentazioni, sanitari, rivestimenti, porte interne.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg. 10, particella **10768**, sub.**12**, **23**, **28 oggetto del Lotto 01/17.**

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 01/17** sono compresi nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.12 …….. Millesimi 32,63

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.23…… Millesimi 1,44

c - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.28…… Millesimi 1,39

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 01/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 999,69

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'550,35

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 7'156,28

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**12**, appartamento al P1, Categoria A2, sup. cat.95 mq;
- sub.**23**, box al PS1, Categoria C6 (box), sup. cat.15 mq;
- sub.**28**, box al PS1, Categoria C6 (box), sup. cat.16 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'060,00 €/mq, si ricava quanto segue:

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**12**, cat.A2 = 95 mq x 1'060,00 €/mq = €uro 100'700,00

- U.I. mapp.10768 sub.**23**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00

- U.I. mapp.10768 sub.**24**, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 01/17 = €uro 122'700,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 8'706,63

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole pari a €uro 5.000,00 x 35,46 x 0,5 = €uro 88,65

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 113'904,72

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 404,72

Valore di vendita del Lotto 01/17 = **€uro 113.500,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 02/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54a (accesso pedonale) e 54d (accesso carraio); Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**15**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita 511,29 €uro, piano 2;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**26**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

c – Posto auto singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**81**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 36,93 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.15: affaccio su area privata su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.26: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Posto auto sub.81: AUI, parti comuni su 3 lati;

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 02/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato A2, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e due locali bagno, un locale; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato A2.

c – Posto auto singolo esterno al piano interrato fabbricato A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 94 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **finito**.

b – Box singolo. Alla data del sopralluogo risulta mai utilizzato e completato.

c – Posto auto singolo esterno completato.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.2 bagni, (entrambi areati direttamente), n.1 locale. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso al box e al posto auto esterno avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I.

Classe Energetica:

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 02/17, Edificio A2, mapp.10768 sub.15 - ACE N. 13227-000119/12 registrata in data 24.04.2012 – Classe B [56,45 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al **Lotto 02/17** sono inserite nell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e in stato di discreta conservazione ma con necessità di manutenzione ordinaria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto.
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP.

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg.10, particella **10768**, sub.**15**, **26**, **oggetto del Lotto 02/17.** L'U.I. di cui al sub.**81** (posto auto) non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 02/17** sono compresi nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.**15** …… Millesimi 35,02

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**26**…… Millesimi 1,44

c – Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**81**……..…… Millesimi 0,51

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 02/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1'343,72

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'616,35

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 6'193,68

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato.

Edificio A2, mapp.10768:

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- sub.**15**, appartamento al P1, Categoria A2, sup. cat.94 mq;

- sub.**26** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;

- sub.**28** posto auto al PS1, Categoria C6, sup. cat.13 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'330,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**15**, cat.A2 = 94 mq x 1'330,00 €/mq = €uro 125'020,00

- U.I. mapp.10768 sub.**26**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00

- U.I. mapp.10768 sub.**81**, cat.C6 = 13 mq = posto auto singolo= €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 02/17 = €uro 141'020,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 7'810,03

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 36,97 x 0,5 = €uro 92,43

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 133'117,55

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 117,55

Valore di vendita del Lotto 02/17 = **€uro 133'000,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 03/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54b (accesso pedonale) e 54e (accesso carraio); Edificio

**A3**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**36**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita 511,29 €uro, piano 1;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**51**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

c - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**40**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.36: affaccio su area privata su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.51: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Box sub.40: AUI, parti comuni, AUI, terrapieno.

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 03/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato A3, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e due locali bagno, un locale con balcone; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato A3.

c - Box singolo al piano interrato in fabbricato A3.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 96 di superficie catastale.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **non finito**. Le opere mancanti risultano essere la pavimentazione e il rivestimento interno, le porte interne, i sanitari. I sottofondi nei diversi locali risultano idonei ad accogliere la nuova pavimentazione. Le opere da completare risultano riconducibili alla tipologia di opere di manutenzione straordinaria. A meno delle opere non realizzate l'U.I. si presenta in soddisfacente stato di conservazione.

b, c – Box singoli. Alla data del sopralluogo risultano mai utilizzati e completati.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.2 bagni, (entrambi areati direttamente), n.1 locale con terrazzo. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso ai box avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

*Pavimenti*: **la pavimentazione interna risulta parzialmente mancante.**

*Rivestimenti*: **i rivestimenti interni risultano parzialmente mancanti.**

*Serramenti interni*: **i serramenti interni risultano mancanti.**

*Sanitari*: **i sanitari risultano mancanti.**

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo

regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 03/17, Edificio A3, mapp.10768 sub.36 - ACE N. 13227-000135/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [52,13 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al **Lotto 03/17** sono inserite nell'Edificio A3 ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e incompleta: assenza di pavimentazioni, sanitari, rivestimenti, porte interne.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

U.I. distinte al Fg. 10, particella **10768**, sub.**36**, **51**, **40 oggetto del Lotto 3/17.**

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 03/17** sono compresi nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.36 …… Millesimi 32,74

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.51…… Millesimi 1,44

c - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.40…… Millesimi 1,47

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 03/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 276,93

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'558,70

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 3'880,49

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A3, mapp.10768:

- sub.**36**, appartamento al P1, Categoria A2, sup. cat.96 mq;
- sub.**51**, PS1, box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;
- sub.**40**, PS1, box al PS1, Categoria C6, sup. cat.17 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'060,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**36**, cat.A2 = 96 mq x 1'060,00 €/mq = €uro 101'760,00
- U.I. mapp.10768 sub.**51**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00
- U.I. mapp.10768 sub.**40**, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 03/17 = €uro 123'760,00

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 5'439,14

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 35,65 x 0,5 = €uro 89,13

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 118'231,74

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 231,74

Valore di vendita del Lotto 03/17 = **€uro 118'000,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 04/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54b (accesso pedonale) e 54e (accesso carraio); Edificio **A3.**

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**38**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq, rendita 371,85 €uro, piano 2;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**46**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 59,75 €uro, piano S1;

c – Posto auto singolo esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**79**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 36,93 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




- Appartamento sub.38: AUI su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.46: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Posto auto sub.79: AUI, parte comune su 3 lati.

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 04/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato A3, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e un locale bagno; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato A3.

c – Posto auto singolo esterno al piano interrato fabbricato A3.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 85 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta **occupato** e **finito**.

b – Box singolo. Alla data del sopralluogo risulta occupato.

c – Posto auto singolo esterno risulta non occupato, completato.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.1 bagno. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso al box e al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi)

tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I.

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 4/17, Edificio A3, mapp.10768 sub.38 - ACE N. 13227-000136/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [44,12 KWh/Mq/anno].

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al **Lotto 04/17** sono inserite nell'Edificio **A3** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

Le U.I. di cui al presente Lotto (unicamente appartamento sub.38 e box sub.46) risultano occupate con contratto preliminare di assegnazione di unità immobiliari (All.17e, 17f) e in stato di discreta conservazione. L'unità di cui al sub.79 (posto auto) risulta libera e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

U.I. distinte al Fg. 10, particella **10768**, sub.**38**, **46 oggetto del Lotto 4/17.**

U.I. distinta al Fg. 10, particella **10768**, sub.**79** (posto auto) non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 04/17** sono compresi nell'Edificio A3 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.**38** …… Millesimi 32,87

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**46**…… Millesimi 1,39

c – Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**79**……..…… Millesimi 0,46

SPESE CONDOMINIALI

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente Lotto 04/17 così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1'005,01

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'518,00

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 5'357,78

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato.

Edificio A3, mapp.10768:

- sub.**38**, appartamento al P2, Categoria A2, sup. cat.85 mq;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- sub.**46** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.16 mq;

- sub.**79** posto auto al PS1, Categoria C6, sup. cat.13 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'330,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**38**, cat.A2 = 85 mq x 1'330,00 €/mq = €uro113'050,00

- U.I. mapp.10768 sub.**46**, cat.C6 = 16 mq= box singolo = €uro 11'000,00

- U.I. mapp.10768 sub.**79**, cat.C6 = 13 mq= posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 04/17 = €uro 129'050,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 6'875,78

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 34,72 x 0,5 = €uro 86,80

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 122'087,42

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 87,42

Valore di vendita del Lotto 04/17 = **€uro 122'000,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 05/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54c (accesso pedonale) e 54f (accesso carraio); Edificio **B2**;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**59**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 96 mq, rendita 557,77 €uro, piano 1;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**70**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

c - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**71**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.59: affaccio su area privata su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.70: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Box sub.71: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 05/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato B2, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e due locali bagno, un locale con balcone; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato B2.

c - Box singolo al piano interrato in fabbricato B2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 96 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **non**

**finito**. Le opere mancanti risultano essere la pavimentazione e il rivestimento interno, le porte interne, i sanitari. I sottofondi nei diversi locali risultano idonei ad accogliere la nuova pavimentazione. Le opere da completare risultano riconducibili alla tipologia di opere di manutenzione straordinaria. A meno delle opere non realizzate l'U.I. si presenta in soddisfacente stato di conservazione.

b, c – Box singoli. Alla data del sopralluogo risultano mai utilizzati e completati.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.2 bagni, (entrambi areati direttamente), n.1 locale con terrazzo. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso ai box avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

*Pavimenti*: **la pavimentazione interna risulta parzialmente mancante**

*Rivestimenti*: **i rivestimenti interni risultano parzialmente mancanti.**

*Serramenti interni*: **i serramenti interni risultano mancanti.**

*Sanitari*: **i sanitari risultano mancanti.**

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 05/17, Edificio B2, mapp.10768 sub.59 - ACE N. 13227-000138/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [53,29 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al Lotto **05/17** sono inserite nell'Edificio **B2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e incompleta: assenza di pavimentazioni, sanitari, rivestimenti, porte interne.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg. 10, particella **10768**, sub.**59**, **70**, **71 oggetto del Lotto 05/17.**

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 05/17** sono compresi nell'Edificio B2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.59 …….. Millesimi 32,76

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.70…… Millesimi 1,44

c - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.71…… Millesimi 1,44

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 05/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 853,70

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'558,20

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 4'257,06

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio B2, mapp.10768:

- sub.**59**, appartamento al P1, Categoria A2, sup. cat.96 mq;
- sub.**70** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;
- sub.**71** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'060,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**59**, cat.A2 = 96 mq x 1'060,00 €/mq = €uro 101'760,00
- U.I. mapp.10768 sub.**70**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00
- U.I. mapp.10768 sub.**71**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 05/17 = €uro 123'760,00

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 5'815,29

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 35,64 x 0,5 = €uro 89,10

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 117'855,61

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 355,61

Valore di vendita del Lotto 05/17 = **€uro 117'500,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 06/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54c (accesso pedonale) e 54f (accesso carraio); Edificio **B2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**61**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita 418,33 €uro, piano 2;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**69**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 59,75 €uro, piano S1;

c - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**75**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.61: AUI su due lati, vano scala comune, AUI su due lati,

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

affaccio su area privata;

- Box sub.69: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Box sub.75: terrapieno su due lati, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria dei benI immobili oggetto del **Lotto 06/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato B2, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e un locale bagno; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato B2.

c - Box singolo al piano interrato in fabbricato B2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 84 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **non finito**. Le opere mancanti risultano essere la pavimentazione e il rivestimento interno, le porte interne, i sanitari. I sottofondi nei diversi locali risultano idonei ad accogliere la nuova pavimentazione. Le opere da completare risultano riconducibili alla tipologia di opere di manutenzione straordinaria. A meno delle opere non realizzate l'U.I. si presenta in soddisfacente stato di conservazione.

b, c – Box singoli. Alla data del sopralluogo risultano mai utilizzati e completati.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.1 bagno.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso ai box avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

*Pavimenti*: **la pavimentazione interna risulta parzialmente mancante**

*Rivestimenti*: **i rivestimenti interni risultano parzialmente mancanti.**

*Serramenti interni*: **i serramenti interni risultano mancanti.**

*Sanitari*: **i sanitari risultano mancanti.**

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 06/17, Edificio B2, mapp.10768 sub.61 - ACE N. 13227-000139/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [44,73 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al Lotto **06/17** sono inserite nell'Edificio **B2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e incompleta: assenza di pavimentazioni, sanitari, rivestimenti, porte interne.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg. 10, particella **10768**, sub.**61**, **69**, **75 oggetto del Lotto 06/17.**

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 06/17** sono compresi nell'Edificio B2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.61 …… Millesimi 32,72

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.69…… Millesimi 1,39

c - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.75…… Millesimi 1,39

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 6/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 908,18
- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'552,10
- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 5'639,28

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio B2, mapp.10768:

- sub.**61**, appartamento al P2, Categoria A2, sup. cat.84 mq;
- sub.**69** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.16 mq;
- sub.**75** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.16 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'060,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**61**, cat.A2 = 84 mq x 1'060,00 €/mq = €uro 89'040,00
- U.I. mapp.10768 sub.**69**, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 11'000,00
- U.I. mapp.10768 sub.**75**, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 06/17 = €uro 111'040,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 7'191,38

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 35,50 x 0,5 = €uro 88,75

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 103'759,87

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 259,87

Valore di vendita del Lotto 06/17 = **€uro 103'500,00**

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 07/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54c (accesso pedonale) e 54f (accesso carraio); Edificio **B2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10768, sub.**62**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita 511,29 €uro, piano 2;

b - Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**73**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

c – Box singolo: foglio 10, particella 10768, sub.**74**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 64,35 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento sub.62: affaccio su area privata su due lati, vano scala comune, AUI, affaccio su area privata;
- Box sub.73: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;
- Box sub.74: AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 07/17**

a - Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato B2, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e due locali bagno, un locale; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b - Box singolo al piano interrato in fabbricato B2.

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

c – Box singolo al piano interrato fabbricato B2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a - trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq. 94 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **finito**.

b – Box singolo. Alla data del sopralluogo risulta mai utilizzato e completato.

c – Box singolo. Alla data del sopralluogo risulta mai utilizzato e completato.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.2 bagni, (entrambi areati direttamente), n.1 locale. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

L'accesso ai box avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I.

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 7/17, Edificio B2, mapp.10768 sub.62 - ACE N. 13227-000140/11 registrata in data 01.08.2011 – Classe B [69,67 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al **Lotto 07/17** sono inserite nell'Edificio B2 ultimato in data

14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e in stato di discreta conservazione ma con necessità di manutenzione ordinaria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg.10, particella **10768**, sub.**62**, **73**, **74 oggetto del Lotto 07/17.**

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 07/17** sono compresi nell'Edificio B2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali:

a - Abitazione: Fg.10, mapp.10768, sub.**62** …… Millesimi 34,95

b - Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**73**…… Millesimi 1,44

c – Box singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.**74**……..…….…… Millesimi 1,44

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

considerate le U.I. di cui al presente Lotto 07/17 così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 960,40
- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 1'654,00
- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 5'194,62

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato.

Edificio B2, mapp.10768:

- sub.**62**, appartamento al P2, Categoria A2, sup. cat.94 mq;
- sub.**73**, box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;
- sub.**74**, box al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq.

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'330,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**62**, cat.A2 = 94 mq x 1'330,00 €/mq = €uro 125'020,00
- U.I. mapp.10768 sub.**73**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00
- U.I. mapp.10768 sub.**74**, cat.C6 = 15 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 07/17 = €uro 147'020,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 6'848,60

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole =

| | | |
|---|---|---|
| €uro 5.000,00 x 37,83 x 0,5 | = €uro | 94,58 |
| *Valore di mercato adeguato del Lotto* | = €uro | 140'076,83 |
| *Arrotondamento* (in diminuzione) | = €uro | 76,83 |
| Valore di vendita del Lotto 07/17 | = **€uro** | **140'000,00** |

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 08/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 56b (accesso pedonale), via Crocetta 47 (accesso carraio); Edificio B1;

- Edificio A1: via Garibaldi 56a (accesso pedonale), 56c (accesso carraio);

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

a - Abitazione: foglio 10, particella 10829, sub.**8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 371,85 €uro, piano 1; Edificio B1.

b - Box singolo: foglio 10, particella 10829, sub.**19**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 59,75 €uro, piano S1; Edificio B1.

c – Posto auto singolo: foglio 10, particella 10824, sub.**26**, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 42,61 €uro, piano S1; Edificio A1.

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

- Appartamento mapp.10829, sub.8 (Edificio B1): affaccio su area privata su due

lati, AUI, vano scala comune, AUI;

- Box mapp.10829, sub.19 (Edificio B1): terrapieno, parti comuni, AUI, terrapieno;
- Posto auto mapp.10824, sub.26 (Edificio A1): AUI, terrapieno, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto del **Lotto 08/17**

a – Appartamento a piano primo (altezza interna 270 cm), in contesto condominiale, fabbricato B1, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto, disimpegno notte e un locale bagno; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso vano scala comune raggiungibile attraverso percorso pedonale dalla pubblica via G. Garibaldi.

b – Box singolo al piano interrato in fabbricato B1.

c – Posto auto singolo interno al piano interrato fabbricato A1.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

a – trattasi di appartamento ad uso residenziale, di mq.77 di superficie catastale. Alla data del sopralluogo l'appartamento in esame, risulta mai utilizzato e **finito**.

b – Box singolo. Alla data del sopralluogo risulta mai utilizzato e completato.

c – Posto auto singolo esterno al piano interrato, completato.

Accesso e composizione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune; attraverso la porta, di sicurezza, in legno, si accede al soggiorno (terrazzo) e all'angolo cottura; il disimpegno distribuisce la zona notte con n.2 camere (doppia e singola), n.1 bagno. Tutti gli ambienti presentano dimensioni adeguate per il loro corretto utilizzo e una confacente vivibilità.

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

L'accesso al box e al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I.

*Classe Energetica:*

L'Attestato di Certificazione Energetica, redatta e asseverata secondo il protocollo regionale Cened+, riconosce all'unità immobiliare osservata la classe "B".

Lotto 8/17, Edificio B1, mapp.10829 sub.8 - ACE N. 13227-000039/11 registrata in data 15.03.2011 – Classe B[40,59 KWh/Mq/anno]

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le U.I. di cui al **Lotto 08/17** sono inserite nell'Edificio **B1** (appartamento e box) e nell'Edificio **A1** (posto auto) ultimati entrambi in data 06.04.2009 (Edificio A1, B1); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'abitazione di cui al presente Lotto risulta non abitata e in stato di discreta conservazione ma con necessità di manutenzione ordinaria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01f).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

Gli immobile distinti al Fg.10, particella **10829**, sub.**8**, **19 oggetto del Lotto 8/17.**

L'U.I. di cui al Fg.10, particella **10824**, sub.**26 oggetto del Lotto 8/17** (posto auto) risulta gravata da trascrizione verbale pignoramento immobili a favore del Condominio Luna di Turate eseguita con nota in data 02.11.2017 ai nn.28185/18648 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 14.09.2017 rep.5550.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

I beni di cui al **Lotto 8/17** sono compresi nell'Edificio B1, A1 e pertanto risultano inseriti in Condominio Luna.

- Millesimi condominiali:

a,b - Abitazione: Fg.10, mapp.10829, sub.**8** + box singolo sub.**19** Millesimi 47,635

c - Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10824, sub.**26**…….. Millesimi 3,31

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Luna in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente Lotto 8/17 così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

| | |
|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1'145,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. 927,72 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: | €. 5'813,00 |

CONSISTENZA

Superficie delle U.I.

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Edificio B1, mapp.10829 ed Edificio A1, mapp.10824:

Nell'Edificio B1

- mapp.10829, sub.**8**, appartamento al P1, Categoria A2, sup. cat.77 mq;
- mapp.10829, sub.**19** box al PS1, Categoria C6, sup. cat.16 mq;

Nell'Edificio A1

- mapp.10824sub.**26** posto auto al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 1'350,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

Nell'Edificio B1

- U.I. mapp.10829 sub.**8**, cat.A2 = 77 mq x 1'350,00 €/mq = €uro 103'950,00
- U.I. mapp.10829 sub.**19**, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 11'000,00

Nell'Edificio A1

- U.I. mapp.10824 sub.**26**, cat.C6 = 15 mq =posto auto singolo= €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 08/17 = €uro 119'950,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018) come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 6'740,70

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

€uro 5.000,00 x 50,95 (quota millesimale) x 0,5 = €uro 127,36

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 113.081,93

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 81,93

Valore di vendita del Lotto 01/17 = **€uro 113.000,00**

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 09/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi 54a (accesso pedonale) e 54d (accesso carraio); Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**80**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 34,09 €uro, piano S1;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.80: AUI, parti comuni su 3 lati;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 09/17**

– Posto auto singolo esterno Edificio A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno al piano interrato. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I..

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **09/17** è inserite nell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008

(Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto.
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP.

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. distinta al Fg. 10, particella **10768**, sub.**80 oggetto del Lotto 09/17** non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 09/17** è compreso nell'Edificio A2 e pertanto risulta inserito in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.80…… Millesimi 0,49

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 09/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it




le U.I. in oggetto:

| | | |
|---|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 11,35 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. | 21,42 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: | €. | 52,71 |

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza delle U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**80**, posto auto esterno al PS1, Categoria C6, sup. cat.12 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**80**, cat.C6 = 12 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 9/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 74,13

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 0,49 x 0,5 = €uro 1,23

*Valore di mercato adeguato dell'immobile* = €uro 4'924,65

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 24,65

Valore di vendita del Lotto 09/17 = **€uro 4'900,00**

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 10/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**82**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.82: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 10/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi).

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I..

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **10/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non

occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10768**, sub.**82 oggetto del Lotto 10/17** non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 10/17** è compreso nell'Edificio A2 e pertanto risulta inserito in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.82…… Millesimi 0,47

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 10/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

| | | |
|---|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 3,50 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. | 20,54 |

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 16,84

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**82**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**82**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 10/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 37,38

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 0,47 x 0,5 = €uro 1,18

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 4'961,45

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 61,45

Valore di vendita del Lotto 10/17 = **€uro 4'900,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 11/17**

Ubicazione

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**83**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.83: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 11/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno al piano terra. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi).

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **11/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

l'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10768**, sub.**83 oggetto del Lotto 11/17** non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 11/17** è compreso nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.83…… Millesimi 0,48

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 11/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3,57
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 20,99
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 17,18

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**83**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**83**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 11/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 38,17

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 0,48 x 0,5 = €uro 1,20

*Valore di mercato adeguato dell'immobile* = €uro 4'960,63

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 60,63

Valore di vendita del Lotto 11/17 = **€uro 4'900,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 12/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A2**;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**84**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.84: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 12/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi).

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I..

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **12/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01g).

- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in

riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10768**, sub.**84 oggetto del Lotto 12/17** non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 12/17** è compreso nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.84..... Millesimi 0,48

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 12/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3,57

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 20,99

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 17,18

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**84**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**84**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 12/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 38,17

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 0,48 x 0,5 = €uro 1,20

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 4'960,63

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 60,63

Valore di vendita del Lotto 12/17 = **€uro** **4'900,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 13/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A2**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10768, sub.**86**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.86: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 13/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A2.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno al piano terra. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi).

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I..

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **13/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A2** ultimato in data 14.07.2008 (Edificio A2, A3, B2); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli undici anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto.

- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP.

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10768**, sub.**86 oggetto del Lotto 13/17** non risulta gravata da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 13/17** è compreso nell'Edificio A2 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Sole**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.86…… Millesimi 0,49

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 13/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3,65

- Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: €. 21,42

- Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: €. 17,39

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A2, mapp.10768:

- sub.**86**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it



VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10768 sub.**86**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 13/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 38,81

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

Costo costituzione vincolo x quota millesimale Lotto x quota condominio Sole

= €uro 5.000,00 x 0,49 x 0,5 = €uro 1,23

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 4'959,97

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 59,97

Valore di vendita del Lotto 13/17 = **€uro 4'900,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 14/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nell'Edificio **A1**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto singolo: foglio 10, particella 10824, sub.**27**, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 42,61 €uro, piano S1; Edificio A1.

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.27: terrapieno su due lati, AUI, parti comuni;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 14/17**

– Posto auto singolo interno all'Edificio A1.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo:

– Posto auto singolo al piano interrato. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I..

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **14/17** è sito nell'Edificio **A1** ultimato in data 06.04.2009 (Edificio A1, B1); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01f).
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10824**, sub.**27 oggetto del Lotto 14/17** risulta gravata da trascrizione verbale pignoramento immobili a favore del Condominio Luna di Turate eseguita con nota in data 02.11.2017 ai nn.28185/18648 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 14.09.2017 rep.5550.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 14/17** è compreso nell'Edificio A1 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Luna**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10768, sub.27…… Millesimi 1,78

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Luna in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 14/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

| | | |
|---|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 6,50 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. | 3,94 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla 31.12.2018: | €. | 1'604,55 |

CONSISTENZA

Superficie dell'U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Edificio A1, mapp.10824:

- sub.**27**, posto auto al PS1, Categoria C6, sup. cat.15 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10824 sub.**27**, cat.C6 = 15 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 14/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.18)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 1'608,50

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

€uro 5.000,00 x 1,78 x 0,5 (quota millesimale) = €uro 4,45

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 3'387,06

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 87,06

Valore di vendita del Lotto 14/17 = **€uro 3'300,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 15/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A1**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10824, sub.**28**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.27: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 15/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A1.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno al piano terra. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi).

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I.

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **15/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A1** ultimato in data 06.04.2009 (Edificio A1, B1); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto.
- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10824**, sub.**28 oggetto del Lotto 15/17** risulta gravata da trascrizione verbale pignoramento immobili a favore del Condominio Luna di Turate eseguita con nota in data 02.11.2017 ai nn.28185/18648 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 14.09.2017 rep.5550.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 15/17** è compreso nell'Edificio A1 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Luna**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10824, sub.28…… Millesimi 1,00

- Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Luna in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 15/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

| | | |
|---|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. | 11,53 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. | 3,38 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018: | €. | 1'609,48 |

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A1, mapp.10824:

- sub.**28**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10824 sub.**28**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 15/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 1'612,90

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

€uro 5.000,00 x 1,00 x 0,50 (quota millesimale) = €uro 2,50

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 3'384,64

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 84,64

Valore di vendita del Lotto 15/17 = **€uro 3'300,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 16/17**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi nei pressi Edificio **A1**;

Identificazione catastale (catasto fabbricati)

– Posto auto esterno: foglio 10, particella 10824, sub.**29**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 31,25 €uro, piano T;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Confini da nord in senso orario.

– Posto auto esterno sub.27: AUI su 3 lati, pubblica viabilità;

Descrizione sommaria del bene immobile oggetto del **Lotto 16/17**

– Posto auto singolo esterno nei pressi dell'Edificio A1.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Posto auto singolo esterno al piano terra. Alla data del sopralluogo risulta completato.

Accesso

L'accesso al posto auto avviene dalla pubblica viabilità (via Garibaldi) tramite corsello comune.

Finiture

Per quanto riguarda le finiture si fa riferimento a quanto sopra riportato nel paragrafo Caratteristiche comuni alle singole U.I. integrato dalle eccezioni di seguito specificate.

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

L'U.I. di cui al Lotto **16/17** è sito nei pressi dell'Edificio **A1** ultimato in data 06.04.2009 (Edificio A1, B1); quindi, la vetustà dell'intero fabbricato e delle rispettive singole unità immobiliari è di soli dieci anni.

L'U.I. di cui al presente Lotto risulta in stato di discreta conservazione e non occupata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

- Atto di vincolo pertinenziale tra alloggi e box e/o posti auto (All.01f).

- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP (All.01a, 01b).

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

*Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

L'U.I. di cui al Fg. 10, particella **10824**, sub.**29 oggetto del Lotto 16/17** risulta gravata da trascrizione verbale pignoramento immobili a favore del Condominio Luna di Turate eseguita con nota in data 02.11.2017 ai nn.28185/18648 in forza di pignoramento emesso dal Tribunale di Como e notificato in data 14.09.2017 rep.5550.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Il bene di cui al **Lotto 16/17** è compreso nell'Edificio A1 e pertanto risultano inseriti in **Condominio Luna**.

- Millesimi condominiali

Posto auto singolo: Fg.10, mapp.10824, sub.29..... Millesimi 1,53

- Millesimi condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Luna in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 16/17** così come riportate nell'ultimo bilancio approvato alla data della presente perizia. In particolare si considerano per le U.I. in oggetto:

| | |
|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 5,69 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute: | €. 3,38 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.1018: | €. 1'603,54 |

CONSISTENZA

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Superficie dell'U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

Edificio A1, mapp.10824:

- sub.**29**, posto auto esterno al PT, Categoria C6, sup. cat.11 mq;

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita sopra determinato nel paragrafo Sviluppo della valutazione, pari ad 5'000,00 €/mq, si ricava quanto segue:

*Valore di mercato lordo*

- U.I. mapp.10824 sub.**29**, cat.C6 = 11 mq = Posto auto singolo = €uro 5'000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 16/17 = €uro 5'000,00

*Riduzioni*

*per spese condominiali insolute* (al 31.12.2018)

come da contabilità fornita dall'Amministratore del condominio = €uro 1'606,90

*per regolarizzazione delle difformità* (costituzione vincolo di servitù di uso pubblico su aree a standard)

€uro 5.000,00 x 1,53 x 0,5 (quota millesimale) = €uro 3,38

*Valore di mercato adeguato del Lotto* = €uro 3'389,26

*Arrotondamento* (in diminuzione) = €uro 89,26

Valore di vendita del Lotto 16/17 = **€uro 3'300,00**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO 17/17 AREE**

Ubicazione

Turate CO, via G. Garibaldi angolo via Crocetta;

Identificazione catastale (catasto terreni)

a – Seminativo arborato: foglio 9, particella **7317**, classe 1, sup. are 03 ca 29,

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

Reddito Dominicale 2,29 €, Reddito agrario 2,04 €;

b – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10754**, classe 1, sup. are 05 ca 00, Reddito Dominicale 3,49 €, Reddito agrario 3,10 €;

c – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10756**, classe 1, sup. are 13 ca 70, Reddito Dominicale 9,55 €, Reddito agrario 8,49 €;

d – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10759**, classe 1, sup. are 01 ca 50, Reddito Dominicale 1,05 €, Reddito agrario 0,93 €;

e – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10823**, classe 1, sup. are 08 ca 00, Reddito Dominicale 5,58 €, Reddito agrario 4,96 €;

f – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10826**, classe 1, sup. are 16 ca 70, Reddito Dominicale 11,64 €, Reddito agrario 10,35 €;

g – Seminativo arborato: foglio 9, particella **10830**, classe 1, sup. are 03 ca 30, Reddito Dominicale 2,30 €, Reddito agrario 2,05 €;

Indirizzo catastale: via G. Garibaldi SNC;

Confini da nord in senso orario.

a - particella **7317:** mapp.10756, mapp.10823, mapp.10824, via Garibaldi;

b - particella **10754**: mapp.10826, AUI su due lati, mapp.4142, mapp.4141, mapp.10768;

c – particella **10756**: mapp.10755, mapp.10759, mapp.7313, via Garibaldi;

d – particella **10759**: mapp.10760 su due lati, mapp.10830, mapp.10756;

e – particella **10823**: mapp. 7317, mapp.10830, mapp.10829, mapp.10826, mapp.10824, via Garibaldi;

f – particella **10826**: mapp.10823, mapp.10829, mapp.10830, mapp.10763, AUI, mapp.10754, mapp.10768, mapp.10312, AUI, via Garibaldi, mapp.10824;

g – particella **10830**: mapp.10759, mapp.10758, mapp.1304, mapp.10826,

mapp.10829, mapp.10823;

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tipologia dei beni e stato manutentivo

– Aree esterne alle recinzioni dei fabbricati costituite come unica area a verde comune con percorsi, parcheggi, zone verdi piantumate.

Accesso

L'accesso avviene direttamente da via Garibaldi e da via Crocetta (pedonale) mentre l'accesso carraio avviene unicamente da via Crocetta.

Finiture

Pavimentazione percorsi in blocchi in cls autobloccanti, parcheggi con pavimentazione drenante, aree a verde con piante ad alto fusto.

STATO DI CONSERVAZIONE E OCCUPAZIONE

Le aree di cui al Lotto **17/17** e le finiture relative si presentano correttamente sistemate come da progetto del Piano Attuativo e in buono stato di conservazione.

Le aree di cui al presente Lotto 17/17 sono private ma soggette all'art.4 punto 3 della Convenzione di Cessione aree in PEEP rep.190245, racc.32701 tra Comune di Turate e Coedile soc. Coop. A firma Dott. P. L. Donegana notaio in Oggiono LC.

I proprietari delle U.I. realizzate a seguito di PEEP dovranno costituire servitù ad uso pubblico sulle suddette aree e garantirne a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*Atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso, servitù:*

Vedasi paragrafo relativo al capitolo caratteristiche comuni alle Unità Immobiliari in riferimento a:

- Convenzione per cessione di aree fabbricabili in PEEP.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

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

*Iscrizioni:*

Le aree di cui sopra non risultano gravate da alcuna formalità.

CONDIZIONE CONDOMINIALE

Le aree in oggetto fanno parte del Condominio Sole e del Condominio Luna in base ai millesimi condominiali.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sulle U.I. di cui al **Lotto 17/17** dovrà essere pertanto costituito vincolo di servitù ad uso pubblico a cura e spese della Coedile soc. Cooperativa o dei successivi aventi titolo. Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno pertanto essere ripartite tra i due condomini: **Condominio Luna e Condominio Sole**.

Spese condominiali

Si fa riferimento alle spese condominiali del Condominio Sole e Condominio Luna in cui risultano considerate le U.I. di cui al presente **Lotto 17/17** così come riportate negli ultimi bilanci approvati alla data della presente perizia.

CONSISTENZA

Superficie delle U.I..

La consistenza dell'U.I. di cui al presente Lotto risulta come a seguito specificato:

a – Fg.9, particella **7317**, sup. are 03 ca 29;

b – Fg.9, particella **10754**, sup. are 05 ca 00;

c – Fg.9, particella **10756**, sup. are 13 ca 70;

d – Fg.9, particella **10759**, sup. are 01 ca 50;

e – Fg.9, particella **10823**, sup. are 08 ca 00;

f – Fg.9, particella **10826**, sup. are 16 ca 70;

g – Fg.9, particella **10830**, sup. are 03 ca 30.

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

VALORE DI CESSIONE

Tali aree ai sensi dell'atto di cessione aree fabbricabili in PEEP di cui sopra rimangono di proprietà di Coedile soc. Cooperativa o dei successivi aventi titolo. Pertanto le aree di cui sopra risultano prive di valore in quanto non vendibili sul mercato. Inoltre risultano gravate da obbligo di costituzione di vincolo di servitù ad uso pubblico (da assolvere a cura degli aventi titolo – assegnatari delle U.I. realizzate nel PEEP in oggetto). I costi per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria saranno da ripartire tra il Condominio Sole e il Condominio Luna.

**PREZZO CESSIONE LOTTO 17/17 = €uro 0,00**

Gli aventi titolo dovranno considerare il costo per la costituzione del vincolo di servitù ad uso pubblico anche'esso da ripartire sul Condominio Sole e Condominio Luna e i relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CONCLUSIONI

Nella valutazione dei beni immobiliari di cui alla presente perizia si è tenuto conto dei molteplici elementi che concorrono alla determinazione del valore; fra questi, nel caso specifico, come sopra circostanziato, è stata rivolta particolare attenzione alla condizione del contesto edilizio, ove insistono le unità oggetto di stima, alla qualità edilizia complessiva del fabbricato (alla classe energetica delle relative unità immobiliari), allo stato di conservazione delle singole unità immobiliari. Quindi, tenuto conto dello scopo della stima e di quanto premesso, si è ritenuto corretto procedere, come illustrato, considerando la superficie commerciale delle singole unità immobiliari, come determinata, applicando un valore unitario al metro quadrato delle compravendite rilevate dalle fonti menzionate opportunamente adeguato al caso di specie.

Pertanto, si ritiene che i distinti valori commerciali stimati delle rispettive unità

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

immobiliari in argomento (coincidenti con altrettanti singoli lotti di vendita), nello stato dell'arte attuale e considerate libere da persone e cose, possano rappresentare, attualmente, i più attendibili valori di mercato, ovvero i contraddistinti valori di realizzo degli immobili esaminati, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In fede.

Castellanza, 16 DIC. 2019

Il tecnico incaricato

Arch. Mario L. Caldiroli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ★ VARESE ★ ARCHITETTO MARIO CALDIROLI 484

**Arch.° Mario Caldiroli**
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 03311940009
mariocaldiroli.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE DI GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n.° 1366 e successive modificazioni)

*R.G.N.* 83961 2019

L'anno 2019, il giorno 16 del mese di DICEMBRE, presso il Tribunale di Busto Arsizio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Arch. Mario Luigi Caldiroli, nato il 12 ottobre 1955 a Castellanza (Varese) ed ivi residente in Via Nizzolina 1, CF CLDMLG55R12C139Z, con studio professionale in Castellanza – Via Col di Lana 17, telefono 3485165763, fax 03311940009, PI 02352220129, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 484 di posizione dall'anno 1981, esibendo il seguente documento di identità: Carta d'Identità numero AV8175062, rilasciata dal Comune di Castellanza il giorno 08/07/2015, scadenza 12/10/2025,

*Richiedente Dott. Alessandro Brunelli, commissario liquidatore di COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA in liquidazione (Liquidazione Coatta Amministrativa N.350/2018 del 09/08/2018) con sede in Como, via A. Lenticchia – CF/PI 00906640131,*

il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

*Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:*

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".*

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Teodora CERCUA

**NOTA BENE**
*L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.*

**PROCEDURA L.C.A n° 350/2018 del 09/08/2018**

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI TURATE, PROVINCIA DI COM**

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

| Allegato n. | Titolo | Nome File |
|---|---|---|
| 00a | Tabella riepilogativa Lotti Turate | 00a-Tabella riepilogativa Lotti Turate |
| 01a | Atto compravendita aree 14.11.2005-Titolo | 01a-2005 11 14-Atto Cessione area PEEP rep.190245-32701 |
| 01b | Atto compravendita aree 14.11.2005-Allegati | 01b-2005 11 14-Atto Cessione area PEEP rep.190245-32701-Allegati |
| 01c | Delibera di GC n. 106 del 20.10.2005 | 01c-Delibera di GC n. 106 del 20.10.2005 |
| 01d | Tav 03_Progetto_azzonamento-parametri urbanistici_allegato F | 01d-Tav 03_Progetto_azzon-parametri urb_allegato F |
| 01e | Nota di trascrizione convenzione tra Comune e Coedile 14.11.2005 | 01e-2005 12 01-tras 27194 del 2005 convenzione 14 11 2005 rep.190245-32701 |
| 01f | 0Atto unilaterale vincolo pertinenziale_Ed. A1 B1 | 01f-Atto unilaterale vincolo pertinenziale_Ed. A1 B1 |
| 01g | Atto unilaterale di vincolo pertinenziale_Ed. A2 A3 B2 | 01g-Atto unilaterale di vincolo pertinenziale_Ed. A2 A3 B2 |
| 01h | Atto di identificazione catastale 22.04.2008-40001578 | 01h-Atto di id. cat.-40001578 |
| 02a | Estratto Mappa Catastale | 02a-Estratto Mappa Catastale |
| 02b | Indicazione Edifici | 02b-Indicazione Edifici |
| 03a | Visura catastale per soggetto | 03a- visura catastale per soggetto-fabbricati |
| 03b | Visura catastale per soggetto - terreni | 03b-visura catastale per soggetto - terreni |
| 04a | Visura Ipocatastale CONDOMINIO SOLE E CONDOMINIO LUNA | 04a-Visura Ipocatastale CONDOMINIO SOLE E CONDOMINIO LUNA |
| 04b | Visura Ipocatastale terreni Turate | 04b-Visura Ipocatastale terreni Turate |
| 05a | Tav lotto 1 interv-ed A2-A3-B2_prot. 4035 09.03.2006_all. A | 05a-Tav lotto 1 interv-ed A2-A3-B2_prot. 4035 09.03.2006_all. A |
| 05b | Tav lotto 2-edifici A1-B1_prot. 17666 del 25.11.2008_allegato A | 05b-Tav lotto 2-edifici A1-B1_prot. 17666 del 25.11.2008_allegato A |
| 05c | Tav 06_Prog_urbanizz-pavim-sist. verde-sez. strada_prot. 10806 24.06.2004 | 05c-Tav 06_Prog_urbanizz-pavim-sist. verde-sez. strada_prot. 10806 24.06.2004 |
| 06a | 06a-Richiesta rilasc. cert. agibilità Ed.A2 A3 B2 | 06a-Richiesta rilasc. cert. agibilità Ed.A2 A3 B2 |
| 06b | 06b-Richiesta rilasc. Certif. Agibilità Ed.A1 B1 | 06b-Richiesta rilasc. Certif. Agibilità Ed.A1 B1 |
| 07a | Elaborato planimetrico mapp.10768 | 07a-Elaborato planimetrico mapp.10768 |
| 07b | Elaborato planimetrico mapp.10824 | 07b-Elaborato planimetrico mapp.10824 |
| 07c | Elaborato planimetrico mapp.10829 | 07c-Elaborato planimetrico mapp.10829 |
| 08a | Verbale Collaudo statico lotto 1 edifici A2 A3-B2-40001118 | 08a-Verb. Collaudo statico lt.1 ed. A2 A3-B2-40001118 |