Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com



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), v.Crocetta 47 (carraio);
- Edificio B2: via Garibaldi 54c (accesso pedonale), 54f (accesso carraio).

RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

di cui all'Elaborato Peritale Redatto e Asseverato in data 16 dicembre 2019

Relazione tecnica-estimativa Data aggiornamento: 2 marzo 2026.

Proprietà **COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA in L.C.A**

Tecnico Perito Estimatore **Arch. Mario Luigi Caldiroli**

Introduzione

Il sottoscritto Mario Luigi Caldiroli, architetto – CF CLDMLG55R12C139Z – domiciliato 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, 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 l'aggiornamento della perizia di stima degli immobili di cui in epigrafe, in qualità di tecnico incaricato, espone quanto segue.

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Premessa

Nel presente aggiornamento di perizia estimativa, si fa costante riferimento alla

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

relazione originaria precedentemente redatta (anno 2019), richiamandone i contenuti che risultano invariati.

Pertanto, salvo diversa indicazione, tutte le informazioni, descrizioni e considerazioni già esposte nella perizia precedente, e non oggetto di modifiche, si intendono qui integralmente confermate e richiamate.

Eccezionalmente, alcuni contenuti potranno essere ripetuti a livello di rimando ove ritenuto utile per la finalità dell'aggiornamento di stima e/o per la chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio nel quale si inseriscono gli immobili oggetto di perizia è costituito da singoli edifici comprendenti unità immobiliari ad uso abitazione, autorimessa e/o 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 unità immobiliari costituenti i vari lotti.

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,

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

parcheggi, ecc.).

COMPENDIO IMMOBILIARE

Edifici

Le unità immobiliari in argomento sono distribuite su n.5 edifici autonomi riuniti in n.2 condomini: il 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.

Stilema, Tipologia, Morfologia, Struttura, Impianti, Finiture

In merito al "profilo edilizio", comune a tutti i fabbricati, ed alla qualità e identità dei rispettivi edifici, si rinvia alla rappresentazione dettagliata, esposta nell'elaborato peritale richiamato in epigrafe, della quale si riporta la parte conclusiva: ... *i fabbricati condominiali, si presentano in uno stato manutentivo accettabile ... sono 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 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.*

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Contesto di ubicazione e Caratteristiche – Stato di Conservazione e Occupazione

Anche in ordine agli elementi distintivi delle singole unità immobiliari in esame si rinvia al relativo capitolo illustrativo di riferimento, contenuto nel precedente elaborato peritale.

In considerazione delle finalità del presente aggiornamento estimativo, si evidenzia

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

che la vetustà delle unità immobiliari oggetto di stima è aumentata di sette anni rispetto alla perizia del 2019. Poiché gli edifici sono stati ultimati negli anni 2008/2009, la loro vetustà al 2026 risulta pari rispettivamente a 18/17 anni. Tale incremento temporale non rappresenta solo un dato cronologico, ma implica una naturale usura delle componenti edilizie e impiantistiche: finiture, serramenti, pavimentazioni, impermeabilizzazioni, impianti elettrici e meccanici possono infatti aver raggiunto o superato il normale ciclo di vita tecnica. Ne deriva che, pur permanendo un livello manutentivo generalmente adeguato, è ragionevole prevedere la necessità di interventi manutentivi — in alcuni casi anche di natura straordinaria — ai fini del mantenimento delle condizioni di piena funzionalità e del valore economico dell'immobile. Questo elemento incide pertanto sulla valutazione attuale, poiché può influenzare sia l'appetibilità dell'immobile sul mercato, sia l'aspettativa di costo da parte dei potenziali acquirenti.

VALORE DI MERCATO

Prezzi Unitari – Sintesi schematica di cui alla perizia estimativa in data 2019

Criterio di stima:

Procedimento mono parametrico per unità residenziali; stima "a corpo" per accessori.

Determinazione del valore:

Si considera la superficie commerciale di ciascuna unità, applicando un prezzo unitario basato sulla convenzione e aggiornato alle condizioni di mercato.

Il prezzo unitario applicato è inferiore al prezzo massimo di prima cessione previsto dalla convenzione.

Sviluppo della valutazione

Il prezzo di assegnazione e i parametri di rivalutazione sono determinati secondo l'articolo 8 della convenzione.

Arch.° Mario Caldiroli
Via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

La superficie catastale è la base di calcolo, confermata da visure e sopralluogo.

Determinazione del prezzo unitario di vendita

Prezzi unitari

Edifici A2, A3, B2 (agibilità 2008):

- Non finite: € 1383,50/mq x 0,77 = 1065,29 €/mq, arrotondato in 1060,00 €/mq
- Finite: € 1729,38/mq x 0,77 = 1331,62 €/mq, arrotondato in 1330,00 €/mq

Edifici A1, B1 (agibilità 2009):

- Finite: € 1753,88/mq x 0,77 = 1350,49 €/mq, arrotondato in 1'350,00 €/mq

Box auto: prezzo a corpo € 11.000,00/cad

Posti auto: prezzo a corpo € 5.000,00/cad

Prezzi Unitari – Riesame e Aggiornamento alla data odierna

Riesame basato sui dati disponibili riguardo alla variazione dei prezzi immobiliari nel Comune di Turate nell'arco temporale compreso fra gli anni 2019-2025/26.

Contesto generale e fonti utilizzate – Andamento dei prezzi

Il mercato immobiliare di Turate, comune in provincia di Como, ha mostrato tra il 2019 e il 2025/26 una crescita moderata ma costante, con una recente accelerazione dei prezzi negli ultimi due anni, salvo alcune eccezioni riguardanti immobili con particolari caratteristiche e/o ubicati in contesti del territorio cittadino di minore interesse. L'analisi si basa su dati provenienti da portali come Borsino Immobiliare e OMI (Agenzia delle Entrate), oltre che da una verifica puntuale degli annunci di vendita osservati, nella zona di via Garibaldi, provenienti da selezionati operatori immobiliari, giacché ritenuti attendibili.

Andamento dei prezzi medi di vendita (2019-2025/26)

I prezzi medi di vendita per immobili residenziali si attestavano, nel biennio 2018/19, (come sopra riferito e ripreso dalla precedente perizia) tra 1.150 €/m² e 1.350 €/m²,

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marciolungi.caldiroli@gmail.com

con una crescita annua tra l'1,5% e il 2,5%; la tendenza si è mantenuta positiva, con valori medi tra 1.350 €/m² e 1.400 €/m² sino all'anno 2025. Anche le quotazioni ufficiali OMI confermano tale andamento: infatti, sono comprese tra 1.100 €/m² e 1.565 €/m² per la compravendita, e tra 3,5 €/m² e 5,5 €/m² per le locazioni.

Tendenza e Considerazioni

Il mercato immobiliare di Turate, quindi, ha visto una crescita costante, con una domanda sostenuta e una buona tenuta dei valori, soprattutto per immobili residenziali in zone centrali e di buona qualità edilizia, nonché di recente costruzione: i valori sono generalmente superiori alla media comunale, grazie alla posizione, ai servizi e alla qualità abitativa e allo stato di manutenzione equiparabile alla nuova costruzione.

Focus sul caso specifico (intervento in area PEEP, edilizia economica-popolare)

Ciò detto, nonostante i dati convergenti da più fonti immobiliari indicano che rispetto all'anno 2019 i prezzi sono oggi più alti, non più bassi, si osservano alcune significative "flessioni" locali, puntuali e circoscritte, nonché legate a specifici valori richiesti, attinenti a taluni ambiti edilizio-urbanistici (accomunabili a quello in esame) riguardanti alloggi abitabili, ma non di nuova costruzione, ubicati in zone meno centrali del territorio comunale. Le flessioni riscontrate, pur non configurando un calo strutturale del mercato, evidenziano rispetto al 2019 una riduzione dei prezzi di vendita degli immobili usati che necessitano di interventi manutentivi, mediamente compresa tra il 10% e il 15%. Per alcune tipologie specifiche — quali autorimesse, box auto e unità assimilabili — la diminuzione risulta più accentuata, attestandosi intorno al 18-20%.

Di conseguenza, tenuto conto dello stato "vincolistico" (modalità di cessione, costi di costruzione contenuti, limiti di prezzo massimo di cessione, stato di manutenzione e conservazione, ecc.) attinente alle unità immobiliari in oggetto, della finalità del

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

"piano urbanistico" in cui le unità sono inserite (PEEP, piano di edilizia economica-popolare), della vetustà conseguita di 17/18 anni, e considerate le flessioni puntuali e circoscritte del mercato immobiliare riferite a tipologie abitative comparabili a quelle in esame, per qualità edilizia-abitativa, vetustà e contesto di ubicazione, si ritiene opportuno e motivato applicare una riduzione del 12% al prezzo unitario di vendita determinato nella perizia estimativa in data 2019, ottenendo i prezzi unitari aggiornati come di seguito computati.

Aggiornamento in diminuzione del prezzo unitario di vendita

Determinazione del prezzo unitario di vendita

Prezzi unitari aggiornati = prezzi stima in data 2019 – 12%,

ovvero adeguati al coefficiente in diminuzione pari a 0,88

Edifici A2, A3, B2 (agibilità 2008):

- Non finite: € 1060,00/mq x 0,88 = 932,80 €/mq, arrotondato in 930,00 €/mq
- Finite: € 1330,00/mq x 0,88 = 1170,40 €/mq, arrotondato in 1150,00 €/mq

Edifici A1, B1 (agibilità 2009):

- Finite: € 1350,00/mq x 0,88 = 1188,00 €/mq, arrotondato in 1170,00 €/mq

Box auto: prezzo a corpo € 9.000,00/cad

Posti auto: prezzo a corpo € 4.000,00/cad

Per tutto quanto sopra espresso e circostanziato, fermo restando la consistenza dei lotti singolarmente alienabili, individuati nella precedente stima (anno 2019), nonché gli elementi distintivi delle unità immobiliari formanti i relativi lotti, si procede alla determinazione dei rispettivi valori di vendita aggiornati come di seguito analizzati e distintamente stimati .

LOTTO 01/17

VALORE DI VENDITA

Arch.° Mario Caldiroli
Via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 930,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.12, cat.A2 = 95 mq x 930,00 €/mq	= €uro	88.350,00
- U.I. mapp.10768 sub.23, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.28, cat.C6 = 16 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 01/17	= €uro	106.350,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	8.795,28
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	97.554,72
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	54,72
Valore aggiornato di vendita del Lotto 01/17	= **€uro**	**97.500,00**

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

LOTTO 02/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 1.150,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.15, cat.A2 = 94 mq x 1.150,00 €/mq	= €uro	108.100,00
- U.I. mapp.10768 sub.26, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.81, cat.C6 = 13 mq = posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 02/17	= €uro	121.100,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	7.902,46
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	113.197,54
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	97,54
Valore aggiornato di vendita del Lotto 02/17	= **€uro**	**113.100,00**

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

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

LOTTO 03/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 930,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore di mercato lordo

- U.I. mapp.10768 sub.36, cat.A2 = 96 mq x 930,00 €/mq	= €uro	89.280,00
- U.I. mapp.10768 sub.51, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.40, cat.C6 = 16 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 03/17	= €uro	107.280,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	5.528,27
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	101.751,73
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	51,73
Valore aggiornato di vendita del Lotto 03/17	= **€uro**	**101.700,00**

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

LOTTO 04/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 1.150,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.38, cat.A2 = 85 mq x 1.150,00 €/mq	= €uro	97.750,00
- U.I. mapp.10768 sub.46, cat.C6 = 16 mq= box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.79, cat.C6 = 13 mq= posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 04/17	= €uro	110.750,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	6.962,58

Arch.° Mario Caldiroli
Via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	103.787,42
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	87,42
Valore aggiornato di vendita del Lotto 04/17	= **€uro**	**103.700,00**

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

LOTTO 05/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari ad 930,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.59, cat.A2 = 96 mq x 930,00 €/mq	= €uro	89.280,00
- U.I. mapp.10768 sub.70, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.71, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 05/17	= €uro	107.280,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	5.904,39
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	101.375,61
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	75,61
Valore aggiornato di vendita del Lotto 05/17	= **€uro**	**101.300,00**

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

LOTTO 06/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 930,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

U.I. mapp.10768 sub.61, cat.A2 = 84 mq x 930,00 €/mq	= €uro	78.120,00
U.I. mapp.10768 sub.69, cat.C6 = 16 mq = box singolo	= €uro	9.000,00

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

- U.I. mapp.10768 sub.75, cat.C6 = 16 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 06/17	= €uro	96.120,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	7.280,13
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	88.839,87
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	39,87
Valore aggiornato di vendita del Lotto 06/17	= **€uro**	**88.800,00**

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

LOTTO 07/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 1.150,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.62, cat.A2 = 94 mq x 1.150,00 €/mq	= €uro	108.100,00
- U.I. mapp.10768 sub.73, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
- U.I. mapp.10768 sub.74, cat.C6 = 15 mq = box singolo	= €uro	9.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 07/17	= €uro	126.100,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	6.943,18
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	119.156,82
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	56,82
Valore aggiornato di vendita del Lotto 07/17	= **€uro**	**119.100,00**

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

LOTTO 08/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 1.170,00 €/mq, si ricava quanto segue:

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

Valore lordo di mercato

Nell'Edificio B1

- U.I. mapp.10829 sub.8, cat.A2 = 77 mq x 1.170,00 €/mq = €uro 90.090,00
- U.I. mapp.10829 sub.19, cat.C6 = 16 mq = box singolo = €uro 9.000,00

Nell'Edificio A1

- U.I. mapp.10824 sub.26, cat.C6 = 15 mq = posto auto = €uro 4.000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 08/17 = €uro 103.090,00

A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019) = €uro 6.868,06

Valore netto di mercato del Lotto = €uro 96.221,94

Arrotondamento (in diminuzione) = €uro 21,94

Valore aggiornato di vendita del Lotto 08/17 = **€uro 96.200,00**

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

LOTTO 09/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.80, cat.C6 = 12 mq = Posto auto = €uro 4.000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 9/17 = €uro 4.000,00

A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019) = €uro 75,36

Valore netto di mercato del Lotto = €uro 3.924,64

Arrotondamento (in diminuzione) = €uro 24,64

Valore aggiornato di vendita del Lotto 09/17 = **€uro 3.900,00**

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

LOTTO 10/17

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
marioluigi.caldiroli@gmail.com

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.82, cat.C6 = 11 mq = Posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 10/17	= €uro	4.000,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	38,56
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	3.961,44
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	61,44
Valore aggiornato di vendita del Lotto 10/17	= **€uro**	**3.900,00**

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

LOTTO 11/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.83, cat.C6 = 11 mq = Posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 11/17	= €uro	4.000,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	39,37
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	3.960,63
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	60,63
Valore aggiornato di vendita del Lotto 11/17	= **€uro**	**3.900,00**

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

LOTTO 12/17

VALORE DI VENDITA

Arch.° Mario Caldiroli
Via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.84, cat.C6 = 11 mq = Posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 12/17	= €uro	4.000,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	39,37
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	3.960,63
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	60,63
Valore aggiornato di vendita del Lotto 12/17	= **€uro**	**3'900,00**

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

LOTTO 13/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10768 sub.86, cat.C6 = 11 mq = Posto auto	= €uro	4.000,00
Valore di mercato lordo LOTTO 13/17	= €uro	4.000,00
A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019)	= €uro	40,04
Valore netto di mercato del Lotto	= €uro	3.959,96
Arrotondamento (in diminuzione)	= €uro	59,96
Valore di vendita, aggiornato, del Lotto 13/17	= **€uro**	**3.900,00**

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

LOTTO 14/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10824 sub.27, cat.C6 = 15 mq = Posto auto = €uro 4.000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 14/17 = €uro 4.000,00

A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019) = €uro 1.612,95

Valore netto di mercato del Lotto = €uro 2.387,05

Arrotondamento (in diminuzione) = €uro 87,05

Valore aggiornato di vendita del Lotto 14/17 = **€uro 2.300,00**

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

LOTTO 15/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10824 sub.28, cat.C6 = 11 mq = Posto auto = €uro 4.000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 15/17 = €uro 4.000,00

A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019) = €uro 1.615,40

Valore netto di mercato del Lotto = €uro 2.384,60

Arrotondamento (in diminuzione) = €uro 84,60

Valore aggiornato di vendita del Lotto 15/17 = **€uro 2.300,00**

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

LOTTO 16/17

VALORE DI VENDITA

Adottando il valore unitario di vendita aggiornato, come sopra determinato, pari a 4.000,00 €/a corpo, si ricava quanto segue:

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolutgi.caldiroli@gmail.com

Valore lordo di mercato

- U.I. mapp.10824 sub.29, cat.C6 = 11 mq = Posto auto = €uro 4.000,00

Valore di mercato lordo LOTTO 16/17 = €uro 4.000,00

A dedurre (reg.diff. e spese cond.,vedasi relazione peritale 2019) = €uro 1.610,28

Valore netto di mercato del Lotto = €uro 2.389,72

Arrotondamento (in diminuzione) = €uro 89,72

Valore aggiornato di vendita del Lotto 16/17 = **€uro 2.300,00**

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

LOTTO 17/17 AREE

VALORE DI CESSIONE

Dette aree, ai sensi dell'atto di cessione aree fabbricabili in PEEP, rimangono di proprietà di Coedile Società 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). I costi per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria sono 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 anch'esso da ripartire sul Condominio Sole e Condominio Luna e i relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CONCLUSIONI

La presente relazione estimativa di aggiornamento del valore degli immobili, di cui alla perizia redatta in data 2019, ha tenuto conto dei molteplici elementi che hanno concorso alla revisione del valore; fra questi, nel caso specifico, come sopra circostanziato, è stata rivolta particolare attenzione al contesto di ubicazione

Arch.° Mario Caldiroli
via Col di Lana 17 – Castellanza
T 3485165763
F 029609453
mariolugi.caldiroli@gmail.com

urbanistico-territoriale del complesso edilizio, ove insistono le unità oggetto di stima, alla specifica categoria edilizia dei fabbricati e delle singole unità, nonché allo stato di conservazione e di vetustà di queste ultime.

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 già determinata in precedenza, applicando un valore unitario al metro quadrato delle compravendite rilevate dalle fonti menzionate, opportunamente comparato al caso in esame.

Pertanto, si ritiene che i distinti valori commerciali, come rettificati e stimati, delle rispettive unità 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, 02/03/2026

Il tecnico incaricato

Arch.° Mario L. Caldiroli

GIUDICE DI PACE DI

LEGNANO

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE
(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e successive modificazioni)

RG. N.° 968/26

In data 03/03/2026, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Legnano, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il Dott. Arch. Mario Luigi Caldiroli, nato il 12 ottobre 1955 a Castellanza (Varese) ed ivi residente in Via Nizzolina 1, Codice Fiscale CLDMLG55R12C139Z, identificato con Carta d'Identità numero CA65029WZ, rilasciata dal Comune di Castellanza in data 17/10/2025, scadenza 12/10/2035 (richiedente della perizia 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) il quale esibisce la PERIZIA da lui effettuata in data 02/03/2026 e chiede di asseverarla con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art 483 c.p.[1], il comparente presta il giuramento 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".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.[2]

Letto, confermato e sottoscritto. FIRMA

Il Funzionario responsabile FIRMA

Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Ines Sicignano

NOTA BENE:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

[1] "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".
[2] R.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000.

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

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI TURATE

(Provincia Di Como) Via Garibaldi 54 e 56

ELENCO ALLEGATI alla Relazione di Aggiornamento della Stima redatta nel 2019

Allegati:

-Prospetto Riassuntivo – Valori di Mercato – Riesame e Aggiornamento

-Tabella Riepilogo Lotti e raffronto dei relativi valori di vendita (2019-2026)

-Tabella Riepilogo Lotti e relativi valori aggiornati di stima

---

NOTA

I valori di stima aggiornati nella presente relazione e nei corrispondenti allegati annullano e sostituiscono integralmente quelli riportati nella precedente perizia redatta e asseverata in data 16 dicembre 2019.

Le nuove determinazioni economiche, ricalcolate sulla base dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle condizioni specifiche degli immobili, costituiscono pertanto gli unici valori validi e vigenti ai fini della definizione del prezzo di vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA IN LCA

Immobili in Turate (CO) via Garibaldi–via Crocetta

Valori di Mercato – Riesame e Aggiornamento

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Valori unitari – Andamento 2019 → 2026 e Δ%

```
A2/A3/B2 - Non finite 1060 → 930  €/mq       Δ = -12,3%
A2/A3/B2 - Finite     1330 → 1150 €/mq       Δ = -13,5%
A1/B1    - Finite     1350 → 1170 €/mq       Δ = -13,3%
Box auto              11000 → 9000 €/a corpo Δ = -18,2%
Posti auto            5000 → 4000 €/a corpo  Δ = -20,0%
```

Sintesi grafica

```
A2/A3/B2 - Non finite | 2019: ████████████ | 2026: ██████████ |
A2/A3/B2 - Finite     | 2019: ██████████████ | 2026: ████████████ |
A1/B1    - Finite     | 2019: ███████████████ | 2026: ████████████ |
Box auto              | 2019: ████████████████ | 2026: ██████████ |
Posti auto            | 2019: ████████████ | 2026: ████████ |
```

Tabella di raffronto

Categoria	2019	2026	Δ%
A2/A3/B2 - Non finite	1060 €/mq	930 €/mq	-12,3%
A2/A3/B2 - Finite	1330 €/mq	1150 €/mq	-13,5%
A1/B1 - Finite	1350 €/mq	1170 €/mq	-13,3%
Box auto	11000 €	9000 €	-18,2%
Posti auto	5000 €	4000 €	-20,0%

Riepilogo descrittivo

- Tutti i valori 2026 sono **inferiori** ai valori 2019.
- Le riduzioni maggiori riguardano:
  - Posti auto (−20%)
  - Box auto (−18,2%)
- Le unità residenziali calano in un range −12% / −14%, coerente con l'applicazione del coefficiente 0,88.

COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA IN LCA
Immobili in Turate (CO) via Garibaldi–via Crocetta

TABELLA DI RIEPILOGO DEI LOTTI
e
raffronto dei relativi valori di vendita

LOTTO	Valore di Vendita (€) Stima 2019	Valore di Vendita (€) Stima 2026	Variazione (€)	Variazione (%)
01/17	113.500,00	97.500,00	-16.000,00	-14,10%
02/17	133.000,00	113.100,00	-19.900,00	-14,96%
03/17	118.000,00	101.700,00	-16.300,00	-13,81%
04/17	122.000,00	103.700,00	-18.300,00	-15,00%
05/17	117.500,00	101.300,00	-16.200,00	-13,79%
06/17	103.500,00	88.800,00	-14.700,00	-14,20%
07/17	140.000,00	119.100,00	-20.900,00	-14,93%
08/17	113.000,00	96.200,00	-16.800,00	-14,87%
09/17	4.900,00	3.900,00	-1.000,00	-20,41%
10/17	4.900,00	3.900,00	-1.000,00	-20,41%
11/17	4.900,00	3.900,00	-1.000,00	-20,41%
12/17	4.900,00	3.900,00	-1.000,00	-20,41%
13/17	4.900,00	3.900,00	-1.000,00	-20,41%
14/17	3.300,00	2.300,00	-1.000,00	-30,30%
15/17	3.300,00	2.300,00	-1.000,00	-30,30%
16/17	3.300,00	2.300,00	-1.000,00	-30,30%
17/17	0,00	0,00	0,00	n.d.

NB: I valori di vendita sono espressi al netto delle deduzioni applicate ai singoli lotti. Tali deduzioni derivano dai costi di regolarizzazione degli oneri condominiali e dagli arrotondamenti specifici di ciascun lotto. Si precisa che l'importo delle deduzioni non coincide con la percentuale uniforme stimata e applicata ai prezzi unitari di mercato (vedi *Tabella Valori di Mercato – Riesame e Aggiornamento*), poiché varia in base agli importi predeterminati e peculiari di ogni lotto.

COEDILE SOCIETÀ COOPERATIVA IN LCA
Immobili in Turate (CO) via Garibaldi–via Crocetta

TABELLA RIEPILOGO LOTTI
e
relativi valori aggiornati di stima

Lotto	Unità Immobiliari (mapp/sub)	Tipologia	Valore Lordo (€)	Deduzioni (€)	Valore Netto (€)	Arrotond (€)	Valore di Vendita (€) aggiornato
01/17	10768/12 10768/23 10768/28	Abitazione + 2 box	106.350,00	8.795,28	97.554,72	54,72	97.500,00
02/17	10768/15 10768/26 10768/81	Abitazione + box + pa	121.100,00	7.902,46	113.197,54	97,54	113.100,00
03/17	10768/36 10768/51 10768/40	Abitazione + 2 box	107.280,00	5.528,27	101.751,73	51,73	101.700,00
04/17	10768/38, 10768/46 10768/79	Abitazione + box + pa	110.750,00	6.962,58	103.787,42	87,42	103.700,00
05/17	10768/59 10768/70, 10768/71	Abitazione + 2 box	107.280,00	5.904,39	101.375,61	75,61	101.300,00
06/17	10768/61 10768/69 10768/75	Abitazione + 2 box	96.120,00	7.280,13	88.839,87	39,87	88.800,00
07/17	10768/62 10768/73 10768/74	Abitazione + 2 box	126.100,00	6.943,18	119.156,82	56,82	119.100,00
08/17	10829/8 10829/19 10824/26	Abitazione + box + pa	103.090,00	6.868,06	96.221,94	21,94	96.200,00
09/17	10768/80	Posto auto	4.000,00	75,36	3.924,64	24,64	3.900,00
10/17	10768/82	Posto auto	4.000,00	38,56	3.961,44	61,44	3.900,00
11/17	10768/83	Posto auto	4.000,00	39,37	3.960,63	60,63	3.900,00
12/17	10768/84	Posto auto	4.000,00	39,37	3.960,63	60,63	3.900,00
13/17	10768/86	Posto auto	4.000,00	40,04	3.959,96	59,96	3.900,00
14/17	10824/27	Posto auto	4.000,00	1.612,95	2.387,05	87,05	2.300,00
15/17	10824/28	Posto auto	4.000,00	1.615,40	2.384,60	84,60	2.300,00
16/17	10824/29	Posto auto	4.000,00	1.610,28	2.389,72	89,72	2.300,00
17/17	Aree Standard	-	0,00	-	-	-	0,00