



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 225/2019

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

M.Mancini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico**

CF:CSTCZN64T60F205I

con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3

telefono: 3388567093

email: de chirico@yahoo it

PEC: cinziaannamaria costantinidechirico@archiworldpec it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **154,04** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 187 mq, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denunciato presso UTE con variazione della scheda in data 02/07/1997 per fusione ampliamento (n.CO2279.1/1997)  
Coerenze: In senso orario da Nord: fronte chiuso su M.726, prospetto su via Padulli, fronte chiuso a confine con M.2812, stessa ditta Sub.705 e prospetto su cortile comune.  
variazione del fg.4 mapp.1114/703 già scheda nr.CO2279 del 2.7.97 a parte dei mapp.1114, mapp.1044/1, mapp.1044/2, mapp.1044/3, mapp.1044/4 e mapp.1044/5 per quest'ultime già schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1974.

**A.1 cantina**, composto da un locale con scala di accesso e sottoscala di sup. utile 50 mq, sviluppa una superficie commerciale di **12,50** Mq, identificato con il numero stesso Sub.703.

**A.2 tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), identificato con il numero Sub.706 (parziale).

**B laboratorio artigianale** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **250,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

Il presente subalterno 704 è composto dal laboratorio e dagli uffici (oltre accessori di pertinenza) entrambi posti al piano terra del compendio. L'accesso avviene mediante passo comune porticato e ampio cortile comune (di cui al Sub.706 ente comune). Gli uffici godono di doppio accesso, sia dal porticato sia dalla via Padulli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 193 mq, rendita 498,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 04/11/2013 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 49666.1/2013)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: M.726, prospetto e ingresso su via Padulli, fronte chiuso a confine con M.2812, M.1674.  
superficie catastale di 231 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

**B.1 altro terreno**, composto da area stretta e lunga di pertinenza di ca. 21 mq, retrostante il fabbricato e a confine con il M.1674, sviluppa una superficie commerciale di **2,10** Mq, identificato con il numero stesso sub 704.

**B.2 altro terreno**, composto da cortile comune di 99 mq (ente comune a n.2 subalterni = superficie che compete per 1/2 circa), sviluppa una superficie commerciale di **24,75** Mq, identificato con il numero Sub.706 (parziale).

**B.3 tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), sviluppa una superficie commerciale di **20,40** Mq, identificato con il numero Sub.706 (parziale).

**B.4 tettoia**, composto da area di 31 mq risultante dalla demolizione del deposito di ca. 31 mq ipotizzata coperta come nello stato autorizzato, sviluppa una superficie commerciale di **10,85** Mq, identificato con il numero stesso Sub.704.

**C deposito artigianale** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **243,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

Al deposito/magazzino si accede dalla corte interna mediante passo comune porticato (Sub.706 - ente comune). I piani primo e secondo sono serviti dalla scala comune (Sub.706) e dal montacarichi con accesso dal laboratorio del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 252 mq, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 04/11/2013 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n.49666.1/2013)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: fronte chiuso a confine con M.726, prospetto su Sub.703 stessa ditta, fronte chiuso a confine con M.2812, M.1674.  
superficie catastale 279 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

**C.1** **tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), identificato con il numero Sub.706 (parziale).

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>648,05 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>58,22 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 411.895,76</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 350.111,40</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>24/10/2023</b>           |

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

richiesta di scioglimento della comunione ordinaria esistente tra le parti e di divisione giudiziale dei beni, stipulata il 17/06/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4766 di repertorio, trascritta il 19/10/2022 a Como ai nn. 30954/22020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di citazione.

La formalità è riferita solamente a grava su tutti i beni

scioglimento della comunione mediante vendita degli immobili tra Di Monaco Adalberto (13.9.44) e Di Monaco Mario (22.12.45) relativamente a tutti gli immobili di cui in premessa, stipulata il 19/04/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 438 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 a Como ai nn. 16911/12382, derivante da Sentenza del Tribunale di Como

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Como ai nn. 2843 di repertorio, trascritta il 05/07/2019 a COMO ai nn. 18524/12686, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata dallo Studio Emmemme (Dr. Marco Sorini) presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in CABIATE in Via Padulli nr.13 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.38618 del 24.4.97, fg.9 (logico) fg.9 (reale) con:

**mapp.1114 are 05.30 ente urbano (comprende mapp.1114+mapp.1044)**

sul quale insistono:

.Appartamento al piano terra e seminterrato denunciato presso UTE con la scheda nr.27250 del 19.11.2019 (a variazione del fg.4 mapp.1114/703 già scheda nr.CO2279 del 2.7.97 a parte dei mapp.1114, mapp.1044/1, mapp.1044/2, mapp.1044/3, mapp.1044/4 e mapp.1044/5 per quest'ultime già schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

**mapp.1114/703 – PT,S1 - A/3 - cl.2 - v.9 - €534,53**

.Laboratorio artigianale al piano terra, deposito al piano primo e secondo; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.27248, 27249 e 27251 del 19.11.2019 (a variazione dei mapp.4 mapp.1114/704, mapp.1114/705 e mapp.1114/706 già scheda nr.49666 del 4.11.2013 a parte dei mapp.1114/701 e mapp.1114/702 già tutti scheda nr.CO2279 del 2.7.97 a parte dei mapp.1114, mapp.1044/1, mapp.1044/2, mapp.1044/3, mapp.1044/4 e mapp.1044/5 per quest'ultime già schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

**mapp.1114/704 – PT - C/3 - cl.u – mq.193 - €498,38**

**mapp.1114/705 – P1,2 - C/2 - cl.u – mq.252 - €585,66**

**mapp.1114/706 – PT,1,2 – bene comune non censibile**

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **19.09.2023** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]

**QUOTA IN PROPRIETA' : 1/2 CIASCUNO DI PIENA PROPRIETA'**

**PROVENIENZA**

**TRA.2645/2116 (18.2.74)**

Atto in data 24.1.74 rep.11801/2942 Notaio Mario Galbiati di Seregno con il quale [REDACTED]  
[REDACTED] vende a [REDACTED] – per l'usufrutto vitalizio – [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di nuda proprietà - immobili siti in

CABIATE in Via Padulli nr.13 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

mapp.1114 are 01.40

mapp.1044 are 03.90

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.1114 – PT - A/3 - cl.1 - v.3

.Unità immobiliari denunciate presso UTE con le schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.35.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.11638/9812 (4.10.74)**

Atto in data 13.9.74 rep.13653/3276 Notaio Mario Galbiati di Seregno con il quale

donata l'usufrutto vitalizio a

di immobili siti in CABIATE in Via Padulli nr.13 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

mapp.1114 are 01.40

mapp.1044 are 03.90

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.1114 – PT - A/3 - cl.1 - v.3

.Unità immobiliari denunciate presso UTE con le schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della donazione risulta essere per L.24.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.2646/205 del 18.2.74 con ANN.8209 del 1984.

**TRA.16911/12382 (8.6.2023)**

Sentenza emessa in data 19.4.2023 nr.438 del Tribunale di Como che dispone lo scioglimento della comunione mediante vendita degli immobili tra

relativamente a tutti gli immobili di cui in premessa.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si elencano le pratiche edilizie reperite agli atti comunali ed allegate alla perizia. Ai fini della valutazione delle conformità non sono stati forniti altri documenti autorizzativi da parte della proprietà.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. **P.n.-/52**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento casa di abitazione, rilasciata il 29/04/1952

NULLA OSTA N. **P.n.74/54**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopralzo del laboratorio esistente, rilasciata il 29/10/1954

NULLA OSTA N. **P.n.437-46/57**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale in aggiunta al fabbricato esistente, rilasciata il 23/08/1957

CONCESSIONE EDILIZIA N. **P.n.3361/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di montacarico, rilasciata il 05/06/1980

CONCESSIONE EDILIZIA N. **P.n.10/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione servizi igienici, rilasciata il 18/07/1997

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **Pn.253/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento al piano primo di locali ad uso residenziale, presentata il 23/06/1986, rilasciata il 03/12/2001.

Opere ultimate nel 1974.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 10.02.2017 ; Approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27/09/2017, l'immobile ricade in zona A1-TIST = TESSUTO DI INTERESSE STORICO E TIPOLOGICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt.8,19,20,21,22,23 delle NTA PR - TAV. doc3 - PR 01 -- sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione con un IF pari all'esistente ed attuati mediante permesso di costruire convenzionato (ammesso anche cambio d'uso).. Pubblicato sul BURL del 27/12/2017

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di attenta valutazione dei documenti autorizzativi e di concerto con il Tecnico Comunale SI EVIDENZIANO IMPORTANTI DIFFORMITÀ URBANISTICHE:

CORPO A (sub.703) - non risulta autorizzato il vano al piano primo denominato "sala" di ca. 36 mq. di SLP (H=3.00 mt) : la rappresentazione di tale vano appare per la prima volta nel condono dell' '86 ma non è evidenziata tra le superfici da sanare; l'unico corpo di fabbrica esistente in quel sito appare evidenziato in sezione nella pratica del '54 e si riferisce ad uno spazio posto al piano terra, aperto e coperto da un tetto con canale di gronda;

CORPO B (sub.704) - non risulta autorizzato il vano al piano terra denominato "deposito" di ca. 36 mq oltre soppalco di ca.25 mq di SLP (Htot=4.00 mt); come sopra evidenziato nella pratica del '54 appare solo un "portico" al piano terra. Inoltre non risulta autorizzata la "tettoia" di ca. 46 mq a copertura parziale del cortile comune;

CORPO C (sub.705) - la SLP del vano denominato "magazzino" al piano secondo risulta autorizzata per metà come sottotetto (H=0.50 / 2.50 mt) e per metà come superficie con H=2.50 mt. Nello stato di fatto tutta la SLP di ca. 140 mq ha una H=3.15. Pertanto non risulta autorizzata metà della SLP ovvero 70 mq (quella relativa al sottotetto) e la rimanente è autorizzata solo per H=2.50 mt.

Gli illeciti non sono regolarizzabili mediante sanatoria in quanto non è ammesso l'aumento di SLP. Occorre procedere alla demolizione dei manufatti non autorizzati mediante presentazione di pratica di SCIA per demolizione con costi tecnici pari a 3.000,00 €.

Si calcolano costi per opere di demolizione e smaltimento (compresi oneri) computati al metro cubo vuoto per pieno pari a: mc 470,00 x 85,00 €/mc = ca.40.000,00 € (le opere di ripristino sono già stimate nel valore complessivo dell'immobile).

Si evidenzia inoltre la presenza di AMIANTO nella costruzione della copertura del vano "deposito" e "sala" di cui sopra. Alla demolizione già stimata vanno aggiunti sanzioni e oneri per pratiche e smaltimento per ca. 5.000,00 €.

Per la variazione delle unità immobiliari a seguito delle demolizioni occorrerà provvedere all'aggiornamento catastale con costi stimati in 2.000,00 €.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa partizione interna dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si consiglia la demolizione delle opere in difformità

congiuntamente a quelle per la regolarizzazione urbanistica al fine di evitare il costo aggiuntivo della pratica edilizia di CILA in sanatoria con versamento di oblazione e diritti di segreteria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa partizione interna dei locali oltre alla variazione delle unità per demolizione delle opere in difformità urbanistica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle schede catastali a seguito delle opere di demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per variazione n.3 schede catastali compresi diritti: €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A (sub.703) - non risulta autorizzato il vano al piano primo denominato "sala" di ca. 36 mq. di SLP per una H=3.00 mt. CORPO B (sub.704) - non risulta autorizzato il vano al piano terra denominato "deposito" di ca. 36 mq. (H=4.00 mt) oltre soppalco di ca.25 mq di SLP. Non risulta autorizzata la "tettoia" di ca. 46 mq a copertura parziale del cortile comune. CORPO C (sub.705) - non risulta autorizzata metà della superficie del vano denominato "magazzino" al piano secondo per una SLP di ca. 70 mq. oltre il sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA per demolizione: €3.000,00
- costi per opere di demolizione e smaltimento (comutate vuoto per pieno: mc 470 x 85 €/mc): €40.000,00
- sanzione oltre oneri per demolizione copertura in AMIANTO: €5.000,00

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono vetusti e non più conformi alle norme vigenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuove opere

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CABIATE VIA PADULLI 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **154,04** mq per la



quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 187 mq, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denunciato presso UTE con variazione della scheda in data 02/07/1997 per fusione ampliamento (n.CO2279.1/1997)  
Coerenze: In senso orario da Nord: fronte chiuso su M.726, prospetto su via Padulli, fronte chiuso a confine con M.2812, stessa ditta Sub.705 e prospetto su cortile comune.  
variazione del fg.4 mapp.1114/703 già scheda nr.CO2279 del 2.7.97 a parte dei mapp.1114, mapp.1044/1, mapp.1044/2, mapp.1044/3, mapp.1044/4 e mapp.1044/5 per quest'ultime già schede nr.108, nr.109, nr.110, nr.111 e nr.112 del 30.11.73

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1974.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano del corpo di fabbrica che ha il fronte principale con affaccio sulla via Padulli. Mediante un passo comune porticato (Sub.706) si raggiunge la scala di accesso posta sul fronte interno.

L'appartamento che gode di doppio affaccio E-W è composto da un ampio soggiorno e zona pranzo con cucina separata, tre camere ed un bagno. L'ulteriore "sala" posta ad un livello superiore non viene valorizzata nella consistenza in quanto non conforme urbanisticamente e dovrà essere demolita (cfr. punto 8 "conformità urbanistica"). Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza collegata all'appartamento dalla scala ad uso privato.

L'unità residenziale si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa dello stato di abbandono in cui versa. Gli impianti anche se in parte presenti non sono funzionanti. Sono evidenti e diffusi i segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua oltre l'assenza di isolanti sulle murature. Le finiture sono databili intorno agli anni '70.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione          | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento         | 149,00        | x | 100 %  | = | 149,00        |
| scala al piano terra | 9,00          | x | 50 %   | = | 4,50          |
| balcone              | 1,80          | x | 30 %   | = | 0,54          |
| <b>Totale:</b>       | <b>159,80</b> |   |        |   | <b>154,04</b> |

## ACCESSORI:

**cantina**, composto da un locale con scala di accesso e sottoscala di sup. utile 50 mq, sviluppa una superficie commerciale di **12,50 Mq**, identificato con il numero stesso Sub.703.

| descrizione                | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| cantina al piano interrato | 50,00        | x | 25 %   | = | 12,50        |
| <b>Totale:</b>             | <b>50,00</b> |   |        |   | <b>12,50</b> |

**tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), identificato con il numero Sub.706 (parziale).

| descrizione                                       | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|-------------|
| porticato di 68 mq che compete per 1/3 = 22,66 mq | 22,66        | x | 30 %   | = | 6,80        |
| <b>Totale:</b>                                    | <b>22,66</b> |   |        |   | <b>6,80</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2022 - semestre 2.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Cabiato (Co), zona centrale/edificato - B1, in stato conservativo normale e destinazione Abitazioni Civili - prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.200,00 a un massimo di €. 1.500,00 per superficie lorda. A questi valori occorre applicare il coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,70 ottenendo valori da 840 a 1.050,00 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino Immobiliare della Provincia di Como 2023 che riporta per appartamenti del 1975 in classe G e in normale stato di conservazione il valore di 810,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 820,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 154,04 | x | 820,00 | = | <b>126.312,80</b> |
| Valore superficie accessori:  | 19,30  | x | 820,00 | = | <b>15.824,36</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>142.137,16</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 142.137,16</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 142.137,16</b> |

BENI IN CABIATE VIA PADULLI 13

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **250,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

Il presente subalterno 704 è composto dal laboratorio e dagli uffici (oltre accessori di pertinenza) entrambi posti al piano terra del compendio. L'accesso avviene mediante passo comune porticato e ampio cortile comune (di cui al Sub.706 ente comune). Gli uffici godono di doppio accesso, sia dal porticato sia dalla via Padulli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 193 mq, rendita 498,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 04/11/2013 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 49666.1/2013  
Coerenze: Da Nord in senso orario: M.726, prospetto e ingresso su via Padulli, fronte chiuso a confine con M.2812, M.1674.  
superficie catastale di 231 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

molto scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio ha forma rettangolare con due pilasti in mezzzeria ed un'altezza interna di ca. 3,85 metri.

È servito da un montacarichi che lo collega al deposito (Sub.705) posto ai piani superiori.

La scala di accesso ai piani superiori è censita come ente comune (Sub.706).

Una tettoia copre l'ingresso carrabile del laboratorio che avviene dal cortile comune (Sub.706).

Una porzione di terreno di pertinenza è posta a confine sul fronte Ovest e retrostante il fabbricato.

Gli uffici, oltre ai locali accessori di pertinenza sono posti sul fronte opposto, hanno un'altezza interna di 3,40 metri e sono destinati a magazzino, deposito e servizi.

Il vano destinato a deposito e che collega il laboratorio con gli uffici non viene conteggiato nella consistenza dello stato di fatto in quanto non conforme urbanisticamente e dovrà essere demolito (cfr. punto 8 "conformità urbanistica"). Al suo posto viene conteggiato il valore dell'area rimanente con un ipotetico passaggio coperto che invece risulta autorizzato da una regolare pratica edilizia.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa dello stato di abbandono in cui versa.

Gli impianti anche se in parte presenti non sono funzionanti. Sono evidenti e diffusi i segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua, l'assenza di isolanti. Le finiture sono databili intorno agli anni '70.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione             | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| laboratorio             | 140,00        | x | 100 %  | = | 140,00        |
| scala (un piano)        | 15,00         | x | 33 %   | = | 4,95          |
| montacarichi (un piano) | 9,00          | x | 33 %   | = | 2,97          |
| uffici e servizi        | 75,00         | x | 137 %  | = | 102,75        |
| <b>Totale:</b>          | <b>239,00</b> |   |        |   | <b>250,67</b> |

## ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da area stretta e lunga di pertinenza di ca. 21 mq, retrostante il fabbricato e a confine con il M.1674, sviluppa una superficie commerciale di **2,10** Mq, identificato con il numero stesso sub 704.

| descrizione                        | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| area stretta e lunga di pertinenza | 21,00        | x | 10 %   | = | 2,10        |
| <b>Totale:</b>                     | <b>21,00</b> |   |        |   | <b>2,10</b> |

**altro terreno**, composto da cortile comune di 99 mq (ente comune a n.2 subalterni = superficie che

competete per 1/2 circa), sviluppa una superficie commerciale di **24,75** Mq, identificato con il numero Sub.706 (parziale).

| descrizione   | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| Cortile comune di 99 mq che compete per 1/2 = 49,5 mq | 49,50        | x | 25 %   | = | 12,38        |
| <b>Totale:</b>  | <b>49,50</b> |   |        |   | <b>12,38</b> |

**tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), sviluppa una superficie commerciale di **20,40** Mq, identificato con il numero Sub.706 (parziale).

| descrizione                                       | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|-------------|
| porticato di 68 mq che compete per 1/3 = 22,66 mq | 22,66        | x | 30 %   | = | 6,80        |
| <b>Totale:</b>                                    | <b>22,66</b> |   |        |   | <b>6,80</b> |

**tettoia**, composto da area di 31 mq risultante dalla demolizione del deposito di ca. 31 mq ipotizzata coperta come nello stato autorizzato, sviluppa una superficie commerciale di **10,85** Mq, identificato con il numero stesso Sub.704.

| descrizione                                    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| area risultante dalla demolizione del deposito | 31,00        | x | 35 %   | = | 10,85        |
| <b>Totale:</b>                                 | <b>31,00</b> |   |        |   | <b>10,85</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2022 - semestre 2.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Cabiato (Co), zona centrale/edificato - B1, in stato conservativo normale e destinazione Uffici - prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.100,00 a un massimo di €. 1.500,00 per superficie lorda.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino Immobiliare della Provincia di Como 2023 che riporta per Uffici e in normale stato di conservazione valori compresi tra un minimo di € 1.000,00 a un massimo di €. 1.500,00 per superficie lorda.

Sempre il Borsino immobiliare della provincia di Como riporta per Capannoni, Laboratori e Magazzini in normale stato di conservazione valori compresi tra un minimo di € 450,00 a un massimo di €. 850,00 per superficie lorda.

A questi valori occorre applicare il coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,70 ottenendo valori per gli uffici da 700 a 1.050,00 €/mq mentre per il produttivo valori da 315 € a 595 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo, come prezzo medio per la stima del bene, l'utilizzo del valore di 600,00 €/mq per il

laboratorio e di 820,00 €/mq per gli uffici (per uniformare questo maggior valore a quello immesso nel software per il calcolo pari a 600 €/mq si utilizza il coefficiente di adeguamento pari a 137 % per la consistenza degli uffici dato dal seguente calcolo:  $820 - 600 = 220 / 600 = 0,37 \%$ ).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 250,67 | x | 600,00 | = | <b>150.402,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 32,12  | x | 600,00 | = | <b>19.273,80</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>169.675,80</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 169.675,80</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 169.675,80</b> |

BENI IN CABIATE VIA PADULLI 13

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO C

**deposito artigianale** a CABIATE VIA PADULLI 13, della superficie commerciale di **243,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile facente parte di un più vasto compendio formato da due corpi di fabbrica (terra cielo) con destinazioni d'uso distinte: l'edificio prospiciente la via Padulli (due piano f.t.) è adibito al piano terra ad uffici ed al piano primo ad abitazione; l'edificio sulla corte interna (tre piani f.t.) è adibito al piano terra a laboratorio ed al piano primo e secondo a magazzino.

Al deposito/magazzino si accede dalla corte interna mediante passo comune porticato (Sub.706 - ente comune). I piani primo e secondo sono serviti dalla scala comune (Sub.706) e dal montacarichi con accesso dal laboratorio del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1114 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 252 mq, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIANLUCA PADULLI n.13, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 04/11/2013 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n.49666.1/2013)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: fronte chiuso a confine con M.726, prospetto su Sub.703 stessa ditta, fronte chiuso a confine con M.2812, M.1674.  
superficie catastale 279 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito occupa tutto il piano primo ed il secondo ma ai fini della valutazione dell'immobile si computa nella consistenza la metà della superficie del secondo piano al 100% e la rimanente come sottotetto al 25% in quanto metà della superficie del secondo piano non risulta conforme urbanisticamente e dovrà essere demolita (cfr. punto 8 "conformità urbanistica").

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa dello stato di abbandono in cui versa. Gli impianti anche se in parte presenti non sono funzionanti. Sono evidenti e diffusi i segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua, l'assenza di isolanti. Le finiture sono databili intorno agli anni '70.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                               | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| magazzino primo piano                     | 140,00        | x | 100 %  | = | 140,00        |
| magazzino secondo piano                   | 70,00         | x | 100 %  | = | 70,00         |
| scala per due piani                       | 30,00         | x | 33 %   | = | 9,90          |
| montacarichi per due piani                | 18,00         | x | 33 %   | = | 5,94          |
| sottotetto al secondo piano (autorizzato) | 70,00         | x | 25 %   | = | 17,50         |
| <b>Totale:</b>                            | <b>328,00</b> |   |        |   | <b>243,34</b> |

#### ACCESSORI:

**tettoia**, composto da passo comune porticato di 68 mq (ente comune a n.3 subalterni = superficie che compete per 1/3 circa), identificato con il numero Sub.706 (parziale).

| descrizione                                       | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|-------------|
| porticato di 68 mq che compete per 1/3 = 22,66 mq | 22,66        | x | 30 %   | = | 6,80        |
| <b>Totale:</b>                                    | <b>22,66</b> |   |        |   | <b>6,80</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento il Borsino Immobiliare della Provincia di Como 2023 che riporta per Capannoni, Laboratori e Magazzini in normale stato di conservazione valori compresi tra un minimo di € 450,00 a un massimo di €. 850,00 per superficie lorda.

A questi valori occorre applicare il coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,70 ottenendo valori da 315 € a 595 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo, come prezzo medio per la stima del bene, l'utilizzo del valore di 600,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 243,34 | x | 600,00 | = | <b>146.004,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 6,80   | x | 600,00 | = | <b>4.078,80</b>   |
|                               |        |   |        |   | <b>150.082,80</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.082,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.082,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cabiato, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare Como e Provincia

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



| ID | descrizione                | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento               | 154,04      | 19,30           | 142.137,16          | 142.137,16          |
| B  | laboratorio<br>artigianale | 250,67      | 32,12           | 169.675,80          | 169.675,80          |
| C  | deposito<br>artigianale    | 243,34      | 6,80            | 150.082,80          | 150.082,80          |
|    |                            |             |                 | <b>461.895,76 €</b> | <b>461.895,76 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 50.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 411.895,76**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 61.784,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 350.111,40**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato  
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico