



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Angera Securitisation srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Marco MANCINI

CUSTODE:

Avv. Matteo Casati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rossano Peracca

CF:PRCRSN69B08E151P

con studio in GRAVEDONA (CO) VIA REGINA LEVANTE, 13

telefono: 034485667

fax: 034485667

email: rossano.peracca@libero.it

PEC: rossano.peracca@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ERBA via Giovanni Corti 2, frazione Buccinigo, della superficie commerciale di **84,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al p. primo con annesso vano cantina al p. interrato facente parte del Complesso Condominiale residenziale di via G. Corti n. 2 ad uso civili abitazioni ed autorimesse con annessa area coperta e scoperta di pertinenza, avente accesso solo pedonale dalla via G. Corti al n. civico 2 tramite portone in legno con il portale dell'androne rivestito in serizzo ed accesso pedonale e carraio dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco), confinante in corpo con la via Passerini, la via Corti, la strada provinciale Como-Lecco e con le particelle 1550,1551,1173, 1172, 657, 309 e 683.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 13, ha un'altezza interna di 315 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 313 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via G. Corti 2, piano: 1-S1, intestato a proprietà 1/1.
- Coerenze: per l'appartamento da nord in senso orario: spazio sovrastante via Corti, pianerottolo e vano scala comune mappale 313 sub. 25, spazio sovrastante cortile/giardino comune al mappale 313 sub. 23, altra u.i. al mappale 313 sub. 38 di proprietà di terzi: per il vano cantina al p. interrato da nord in senso orario: cantina annessa al mappale 313 sub. 38, terrapieno, cantina annessa al mappale 313 sub. 40, passaggio comune.
- all. 1a planimetria catastale.

L'attuale u.i. di cui alla part. 313 sub. 39 del fg 5 (già 6) deriva da variazione del 10.12.1997 (n. G03276.1/1997) int. DEN. VAR 120 anno 1996 avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22. In seguito, con variazione per modifica identificativo del 20.02.2006 Pratica CO0030668 (n. 5233.1/2006) il numero del foglio dell'unità immobiliare è stato modificato da "6" all'attuale "5". Le unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22 sono state originate da variazione n. 295 anno 1983.

Il compendio immobiliare, ex villa padronale Mambretti di vecchia formazione ante '67 e ristrutturata nel 1996, è costituito da due originari corpi di fabbricato, di forma a C con cortile interno di cui al mapp. 313 (su cui è inserita una loggia neoclassica verso il fronte di via Como) con annesso parco a giardino e area a parcheggio interna condominiale (su parte del mapp. 1317) con accesso carraio dalla via Como, si articola su due piani fuori terra (terra e primo ad uso abitazione) ed un piano interrato (ad autorimesse e cantine); ristrutturato nel 1996, complessivamente si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione salvo il p. seminterrato che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento.

L'accesso carraio alle autorimesse al p. seminterrato, costruite nel 1996, avviene dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco) tramite cancello in ferro automatico e rampa di discesa; il p. seminterrato è fornito di scale di risalita al cortile per permettere di raggiungere le abitazioni senza

dover tornare sulla via pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.377,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.750,00
Data della valutazione:	15/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/09/2023) l'appartamento risulta libero (disabitato e privo di arredi).

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:

TRASCRIZIONE 28.10.1978 nn. 11575/9399 avente ad oggetto il Decreto Ministeriale in data 11.07.1978 con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della Legge 1089 del 01.06.1939 dell'immobile VILLA MAMBRETTI con Parco e rustici ex Vidiserti Carpani in Comune di ERBA particelle 302-304-309-313-657-666-683 (immobile soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto).

Nota:

Detto vincolo dovrà essere espressamente riportato nell'elaborato peritale e nell'avviso di vendita. Si rimanda al contenuto del D.Lgs. 42 del 22.01.2004, successive modificazioni e integrazioni, per quanto attiene gli obblighi previsti, anche a carico dell'aggiudicatario, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata con particolare attenzione anche alle modalità di redazione del decreto di trasferimento immobili.

Per quanto ancora attuali, si richiamano le servitù, gli usi esclusivi e le pattuizioni portate o richiamate negli atti di provenienza al ventennio.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 08/10/2010 a firma di Dott. Alessandro Bresciani, Notaio in Asso (CO) ai nn. 7990/3944 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Como ai nn. 28562/6802. a favore di
contro

diritto di proprietà per la quota 1/1 - debitore non datore di
, derivante da concessione a garanzia di
ipoteca
apertura di credito.

Importo ipoteca: 416.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni 8 mesi 24 giorni.

La formalità è riferita solamente a Bene in Erba (CO) via G. Corti2 - C.F. fg. 5 sez. urb. BUC part. 313 sub. 39.

Annotazioni a margine: nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 22/03/2023 a Como ai nn. 7981/5743, a favore di
contro

- diritto di proprietà quota 1/1, derivante da Atto
Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano in
data 23/02/2023 rep. 5403.

La formalità è riferita a Beni in Erba (CO) via G. Corti 2 - C.F. fg. 5 sez. urb. BUC part. 313 sub. 39 (lotto 1), oltre ad altri beni in Erba (CO) fg. 5 C.F. part. 313 sub. 76-77 ed in Mariano Comense (CO) C.F. fg. 15 part. 2744 subb. 701-702 e C.T. fg. 9 part. 2744, costituenti i Lotti 2-3-4.

Annotazioni a margine: nessuna.

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:	€. 1.350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	33,465

Ulteriori avvertenze:

Stabile amministrato da Studio Amministrativo Spataro snc in Erba (CO).

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà, pari a millesimi, degli enti, spazi e parti comuni del fabbricato, da considerarsi condominiali ai sensi degli artt. 1117 e successivi del C.C. nonchè del vigente regolamento di Condominio; tra gli enti comuni è compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, identificata al Catasto Urbano al fg. 5 con la particella 313 sub. 23 (BCNC comune a tutti i subalterni comprendente l' area a verde, anditi coperti, corsello/rampa e scale esterne) - sub. 25 (BCNC - scala comune ai subb. 32-39-40) ed al C.T. fg. 6 con le particelle 683 (ente urbano di are 2.50) - 313 (ente urbano di are 11.70) - 1317 (già 1171/b) giardino pubblico e area a parcheggio (are 19.84).

Sul complesso immobiliare è in corso una sanatoria presso il Comune per abusi edilizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE portata dall'atto 14.11.2014 n. 307656 di ren. notaio Paolo Lovisetti di Milano da

Voltura catastale n. 8080.1/2015 – Pratica CO0068070 in atti dal 27.05.2015.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMPRAVENDITA portata dall'atto 29.01.2001 n. 48229 di rep. a rogito notaio Carmelo Varrisa di Como, trascritto a Como il 13.02.2001 nn. 2989/2165 con presenza di condizione sospensiva, con cui R. P. e P. C. hanno venduto a C. O. e a E. F. coniugi che versano in regime di separazione dei beni che hanno accettato ed acquistato in parti tra loro uguali i beni nel condominio in Comune di ERBA avente accesso solo pedonale da via Giovanni Corti n. 2, ed accesso pedonale e carroia da via Como.

Tra i beni acquistati è compreso l'appartamento al primo piano composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno e disimpegno con annessa cantina al piano interrato, il tutto censito nel CF – Comune di ERBA – sez. Urb. BUC, foglio 6 con particella 313 sub. 39 (cat. A/3 – cl. 1 – vani 4).

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., pari a 33,465/1000, per l'appartamento e la cantina; tra gli enti comuni è compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato distinta nel C.F. Comune di ERBA - sezione Buccinigo, foglio 6, con particella 313 sub. 23 (bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni) ed in Catasto Terreni con particelle 683 di are 2.50, 313 di are 11.70, 1317 (ex 1171/b) di are 19.84.

E' fatto richiamo al regolamento di condominio allegato all'atto 18.09.1996 n. 58135/4691 di rep. a rogito notaio Cesare Quagliarini di Como (trascritto a Como il 26.09.1996 nn.ri 17048/11952) e nell'atto successivo di modifica del regolamento di condominio 29.10.1998, n. 60046 di rep. in autentica notaio Cesare Quagliarini di Como (trascritto a Como il 27.11.1998 nn. 20670/14893); con detto atto è stato regolamentato l'uso del giardino di cui alla particella 313 sub. 23. E' precisato inoltre che il trasferimento è sottoposto a condizione sospensiva, il cui avveramento sarà annotato allorchè si sarà acquisita la certezza che il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, non abbia esercitato il diritto di prelazione ai sensi e con le modalità di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089 e sue successive modifiche ed integrazioni, modificata dal D.lgs. 22.10.1999 n. 490.

Prezzo da pagarsi allorchando sarà acquisita la certezza del mancato esercizio della prelazione il tutto con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale.

Bene libero in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 10.11.1995 nn. 18906/3522.

Nota: a margine di detta ipoteca è presente, in ultimo, comunicazione n. 492 anno 2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta 10.08.2001.

Cancellazione totale eseguita il 11.03.2013 (Art. 13, C. 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

A margine della trascrizione del predetto atto di compravendita è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA 29.04.2004 nn. 14969/4322 portata dall'atto 23.04.2001 n. 48529/12251 di rep. a rogito notaio Carmelo Varrica di Como.

SENTENZA CESSAZIONE DIRITTI MATRIMONIO 28.09.2007 n. 2336 Tribunale di Como, trascritta a Como il 17.12.2007 nn. 44411/27014.

Vendita da [REDACTED] e favore di [REDACTED] della quota di una metà della particella 313 sub 39 il tutto sottoposto alla condizione sospensiva di cui alla Legge 1089/1939.

A margine della trascrizione della predetta sentenza è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA 07.09.2009 nn. 25812/3942 portata dall'atto 21.07.2009 n. 7621/3661 di rep. a rogito notaio Alessandro Bresciani di Asso.

PERMUTA portata dall'atto 08.04.2010 n. 7852/3836 di rep. a rogito notaio Alessandro Bresciani di Asso, trascritto a Como il 12.04.2010 nn. 9540/5685 con presenza di condizione, con cui in adempimento di quanto previsto nel contratto preliminare di permuta portato dall'atto 07.04.2009 n. 7516/3594 di rep. in autentica notaio Alessandro Bresciani di Asso (trascritto a Como il 17.04.2009 nn. 10586/6729) [REDACTED] ha ceduto, a titolo di permuta, sede in Milano, [REDACTED] in Comune di ERBA, nel fabbricato condominiale con annessa area scoperta di pertinenza denominato "Villa Confalonieri Casati" avente accessi solo pedonale da via Giovanni Corti n. 2, pedonale e carraio da via Como, l'appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, comprendente soggiorno-pranzo, corridoio, due camere e bagno, con annessa cantina al piano interrato, il tutto censito nel CF - Comune di ERBA - sez. Urb. BUC, foglio 3 con particella 313 sub. 39 (cat. A/3 - cl. 1 - vani 4).

E' fatto richiamo al regolamento condominiale con unita tabella millesimale che trovasi allegato all'atto autenticato nelle firme dal notaio Cesare Quagliarini di Como in data 27.10.1998 al n. 60029 di rep. ed in data 29.10.1998 al n. 60046 di rep. (trascritto a Como il 27.11.1998 ai nn. 20670/14893).

Si fa risultare che alla particella 313 sub. 39 compete la proporzionale quota di comproprietà - in ragione di 33,465/1.000 - degli enti condominiali del fabbricato, tali ai sensi di legge (art. 1117 codice civile), titoli e destinazione, fra i quali enti risulta compresa in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza, catastalmente identificata:

--- nel catasto dei fabbricati con la particella 313 sub. 23 (bene comune non censibile) precisandosi che, nell'ambito dello stesso fabbricato condominiale, fra i beni non censibili, comuni in parte fra tutte le unità ed in parte solo fra alcune di esse, risultano compresi anche quelli identificati con i subalterni 24, 25 e 26 della stessa particella 313;

---nel catasto terreni, sezione di Buccinigo, foglio logico 9, con le particelle nn. 313, 683 et 1317;

Giusta quanto stabilito all'art. 45 del sopra citato regolamento condominiale, la parte di area comune di cui alla suddetta particella 313 sub. 23 contornata in colore giallo nella planimetria che trovasi allegata allo stesso regolamento è attribuita, per porzioni separate, in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, alle singole unità immobiliari costituenti il condominio, come dettagliatamente precisato nello stesso succitato art. 45, da cui risulta in particolare che:

* la porzione di area identificata nella suddetta planimetria con il n. 11 (undici) è attribuita in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, all'unità particella 313 sub. 39 ceduta in permuta da [REDACTED] alla [REDACTED]

* l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle porzioni di area attribuite in uso esclusivo e perpetuo a singole unità immobiliari è ad esclusivo carico del titolare di tale diritto. Le parti hanno dichiarato di ben conoscere le servitù passive portate dall'atto in data 22 giugno 1993 n. 13038/4051 di rep. a rogito notaio Stefano

Giuriani di Como (servitù trascritte a Como il 9 luglio 1993 ai nn. 12734/9003 ed ai nn. 12735/9004). E' precisato in atto che:

a) la permuta verrà, a cura di entrambe le parti, denunciata, entro trenta giorni dalla data di stipula, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in conformità al disposto dell'art. 59 d. lgs. n. 42/2004, ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto spettante allo Stato ai sensi dell'art. 60 e segg. dello stesso d. lgs n. 42/2004;

b) l'atto, con riferimento all'intero suo oggetto, si intende sottoposto a condizione sospensiva consistente nel mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione nei termini previsti dall'art. 61 del d. lgs n. 42/2004.

Bene libero in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 02.05.2001 nn. 9389/2039.

N.B. a margine di detta ipoteca è presente comunicazione n. 2613 anno 2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 03.06.2010. Cancellazione totale eseguita il 05.07.2010 (art. 13, C. 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

A margine della trascrizione dell'atto di permuta è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA 27.10.2010 nn. 28443/4421 portata dall'atto 08.10.2010 n. 7989/3943 di rep. a rogito notaio Alessandro Bresciani di Asso.

CONFERIMENTO IN SOCIETA' portato dall'atto 06.08.2013 n. 10211/7060 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense, trascritto a Como il 08.09.2013 nn. 20491/14389 con presenza di condizione, con cui con sede in Milano, c.f. conferito, alla condizione sospensiva di cui oltre, nella società', sede Milano, proprietà dell'azienda corrente in

Nel patrimonio aziendale sono comprese le porzioni immobiliari in Comune di ERBA nel fabbricato condominiale con annessa area scoperta di pertinenza denominato "Villa Confalonieri Casati", avente accessi solo pedonale da via Giovanni Corti n. 2, pedonale e carraio da via Como e precisamente: un appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno-pranzo, due camere e bagno con annessi un vano di cantina e due box garages ad uso autorimessa privata posti al piano interrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Comune di ERBA - sezione urbana BUC - foglio 5 particella 313 subalterno 39 (cat. A/3 - vani 4) - particella 313 subalterno 76 (categoria C/6 - consistenza 19 mq.) - particella 313 subalterno 77 (categoria C/6 - consistenza 19 mq.)

E' fatto richiamo al regolamento condominiale con unita tabella millesimale che trovasi allegato all'atto autenticato nelle firme dal notaio Cesare Quagliarini 27.10.1998 n. 60029 di rep. ed in data 29.10.1998 al n. 60046 di rep. (trascritto a Como il 27.11.1998 nn. 20670/14893).

E' precisato che:

a)- alla unità immobiliare subalterno 39 compete la proporzionale quota di comproprietà - in ragione di 33,465/1000 - degli enti condominiali del fabbricato, tali ai sensi di legge (art. 1117 codice civile), titoli e destinazione, fra i quali enti risulta compresa in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza, catastalmente identificata:

- nel Catasto Fabbricati, sezione urbana BUC, foglio 5 (già 6), con la particella 313 sub. 23 (bene comune non censibile); precisandosi che, nell'ambito dello stesso fabbricato condominiale, fra i beni non censibili, comuni in parte fra tutte le unità ed in parte solo fra alcune di esse, risultano compresi anche quelli identificati con i subalterni 24, 25 e 26 della stessa particella 313;

- nel Catasto Terreni, sezione di Buccinigo, foglio logico 9, con le particelle n. 313 di ettari 0.11.70, n. 683 di ettari 0.02.50 et n. 1317 di ettari 0.19.84;

b)- giusta quanto stabilito all'art. 45 del sopra citato regolamento condominiale, la parte di area comune di cui alla suddetta particella 313 sub. 23, contornata in colore giallo nella planimetria che trovasi allegata allo stesso regolamento è attribuita, per porzioni separate, in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, alle singole unità immobiliari costituenti il condominio, come dettagliatamente precisato nello stesso succitato art. 45, da cui risulta in particolare che:

- la porzione di area identificata nella suddetta planimetria con il n. 11 è attribuita in uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù, all'unità particella 313 sub. 39;

- l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle porzioni di area come sopra attribuite in uso esclusivo e perpetuo è ad esclusivo carico del titolare di tale diritto.

Il conferimento si intese effettuato sotto la condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, ovvero degli enti pubblici locali territorialmente competenti, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il soggetto conferente è obbligato ad effettuare al Soprintendente ai Beni Culturali

competente entro il termine di 30 (trenta) giorni a fare data dal giorno 6 agosto 2013.

A margine della trascrizione dell'atto di cui sopra è presente annotazione di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 29.10.2013 nn. 25039/3633 portata dall'atto 15.10.2013 n. 10378/7179 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense.

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' portata dall'atto 10.12.2013 n. 10689/7399 di rep. a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense, trascritto a Como il 16.12.2013 nn. 28807/20279, con cui , si è trasformata in spa con la denominazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative agli originari corpi di fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sono state iniziate anteriormente alla data del 1 settembre 1967.

L'immobile è sottoposto alle disposizioni vincolative della Legge 1.6.1939 n. 1089 con DM dell'11/07/1978 trascritto il 28/10/1978 presso la Conservatoria dei RR.II. di Como ai nn. 11575/9399; inoltre soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto.

Successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Autorizzazione N. P.E. 533/1993 per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 16/11/1993.

Concessione edilizia **P.E. n. 6109/95** per lavori di ristrutturazione fabbricato civile abitazione e formazione di piano interrato ad uso autorimesse, rilasciata il 21/07/1995 e volturata in data 17/07/1995 a Edil-Dani snc con sede in Como, seguita da successiva variante in corso d'opera **P.E. n. 320/96** in data 19/08/1997 (Piano di recupero Villa Mambretti con parco - ex villa Cofalonieri Casati).

Il titolo è riferito al Compendio Immobiliare in Erba (CO) via G. Corti n. 2 - angolo via Passerini - angolo via Como-Lecco e angolo via Ceriani, ai mappali 303-304-313-683 di C.T.

In data 13/09/1996 prot. 16282 è stata presentata al Comune di Erba la dichiarazione di conformità e di fine dei lavori, relativamente alle parti del fabbricato nella quale è compresa l'unità residenziale in oggetto.

Agibilità richiesta in data 13/11/1997 prot. n. 27470 relativamente al corpo A della villa (mappali 303-304-313) ed assentita in virtù dei disposti degli articoli di cui al DPR 425 del 22/04/1994 con lettera prot. n. 18027 del 10/07/1998.

Nota: Sul complesso immobiliare è in corso una sanatoria presso il Comune per abusi edilizi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT vigente, in forza di delibera Adozione con D.C.C. n. 40 del 24/04/2010 Approvazione D.C.C. n. 86 del 16/10/2010 - Variante Generale del 2016 con approvazione D.C.C. n. 101 del 28/12/2016 e n. 1 del 05/01/2017 e Rettifica errori materiali con approvazione D.C.C. n. 11 del 28/02/22, l'immobile ricade in zona Ambiti di Antica formazione - Nuclei Urbani di interesse ambientale e paesaggistico - Elaborato PDR 4.1 - V. 2.0.

Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO DELLE REGOLE:

Art. 21 comma 5.b: Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico - In queste zone sono comprese:

- gli abitati privi di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale,

strutturale o utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano;

- le aree interessate dalla presenza qualificante di ville di varia epoca, che, nel loro insieme, assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio. Si tratta di aree caratterizzate dalla consistente presenza di verde pubblico o privato (orti, parchi e giardini) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano grazie anche a dimensioni significative e a connessioni reciproche. Questi ambiti contribuiscono a rafforzare la rete ecologica.

PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI: Interventi in edifici classificati come Edifici di rilevanza monumentale e storica (art. 25):

1. Appartengono a questa categoria gli edifici che evidenziano i caratteri di maggior interesse storico e valore architettonico. Per tali edifici il Piano delle Regole persegue la salvaguardia integrale del valore identitario, architettonico e storico degli edifici.

2. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni tecniche di cui al successivo comma 3. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, previo Permesso di Costruire convenzionato.

3. Gli interventi ammessi sono: la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro e il ripristino delle coperture, delle fronti esterne e interne; sulle fronti interne sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio; il consolidamento statico e, in caso di necessità, la realizzazione di nuovi interventi strutturali anche con l'utilizzo di tecnologie attuali; il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota delle linee di gronda); la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati divisorii) senza compromettere l'unità di eventuali volte pregevoli e soffitti in legno; l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali; tali impianti possono essere illuminati e aerati artificialmente; l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata; l'introduzione di nuove scale e ascensori all'interno dell'edificio quando questo sia richiesto da esigenze di recupero funzionale. L'introduzione di nuove scale e ascensori non deve recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura; l'uso a scopo residenziale dei sottotetti; per l'illuminazione e aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti ed integrarle con la realizzazione di nuovi lucernari in falda nella misura minima necessaria a raggiungere i prescritti rapporti aero-illuminanti; il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali.

Edificio monumentale rientrante nei BENI VINCOLATI (artt. 10 e 24) - ex D. Lgs 42/2004 - Casa Mambretti, rustici e parco storico già Vidiserti Carpani:

Art. 10: Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato al preventivo nulla-osta da parte dell'autorità preposta e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni. Nell'area di pertinenza degli edifici elencati, ai sensi dell'art. 18 del PTCP, non sono ammesse nuove costruzioni. Gli edifici e i beni sopraccitati sono precisamente individuati e numerati negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000.

Art. 24 - Interventi in edifici classificati come Beni vincolati e tutelati: Per i Beni vincolati e tutelati valgono le prescrizioni contenute all'art.10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato) delle Norme Tecniche di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Confronto con certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco 05.05.2023: dati catastali ancora attuali; in banca dati è presente anche la superficie catastale superficie catastale (totale 88 mq).

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali e generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco 05.05.2023: non sono intervenute modifiche; l'iscrizione 3148 RP anno 2008, l'iscrizione 3149 RP anno 2008 e il pignoramento Tras 22314 RP anno 2005 non riguardano i beni oggetto del presente LOTTO 1.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo non è rilevabile il libretto di manutenzione ordinaria della caldaia autonoma (normativa di riferimento: (DM 37/08))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione/manutenzione ordinaria caldaia autonoma.

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione ordinaria caldaia autonoma: €200,00

BENI IN ERBA VIA GIOVANNI CORTI 2, FRAZIONE BUCCINIGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ERBA via Giovanni Corti 2, frazione Buccinigo, della superficie commerciale di **84,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al p. primo con annesso vano cantina al p. interrato facente parte del Complesso Condominiale residenziale di via G. Corti n. 2 ad uso civili abitazioni ed autorimesse con annessa area coperta e scoperta di pertinenza, avente accesso solo pedonale dalla via G. Corti al n. civico 2 tramite portone in legno con il portale dell'androne rivestito in serizzo ed accesso pedonale e carraio dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco), confinante in corpo con la via Passerini, la via Corti, la strada provinciale Como-Lecco e con le particelle 1550,1551,1173, 1172, 657, 309 e 683.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 13, ha un'altezza interna di 315 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 313 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BUC, categoria A/3, classe

1, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via G. Corti 2, piano: 1-S1, intestato a proprietà 1/1.

- Coerenze: per l'appartamento da nord in senso orario: spazio sovrastante via Corti, pianerottolo e vano scala comune mappale 313 sub. 25, spazio sovrastante cortile/giardino comune al mappale 313 sub. 23, altra u.i. al mappale 313 sub. 38 di proprietà di terzi: per il vano cantina al p. interrato da nord in senso orario: cantina annessa al mappale 313 sub. 38, terrapieno, cantina annessa al mappale 313 sub. 40, passaggio comune.
- all. 1a planimetria catastale.

L'attuale u.i. di cui alla part. 313 sub. 39 del fg 5 (già 6) deriva da variazione del 10.12.1997 (n. G03276.1/1997) int. DEN. VAR 120 anno 1996 avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22. In seguito, con variazione per modifica identificativo del 20.02.2006 Pratica CO0030668 (n. 5233.1/2006) il numero del foglio dell'unità immobiliare è stato modificato da "6" all'attuale "5". Le unità immobiliari di cui alla particella 313 subb. da 11 a 22 sono state originate da variazione n. 295 anno 1983.

Il compendio immobiliare, ex villa padronale Mambretti di vecchia formazione ante '67 e ristrutturata nel 1996, è costituito da due originari corpi di fabbricato, di forma a C con cortile interno di cui al mapp. 313 (su cui è inserita una loggia neoclassica verso il fronte di via Como) con annesso parco a giardino e area a parcheggio interna condominiale (su parte del mapp. 1317) con accesso carraio dalla via Como, si articola su due piani fuori terra (terra e primo ad uso abitazione) ed un piano interrato (ad autorimesse e cantine); ristrutturato nel 1996, complessivamente si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione salvo il p. seminterrato che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento.

L'accesso carraio alle autorimesse al p. seminterrato, costruite nel 1996, avviene dalla via Como (strada provinciale Como-Lecco) tramite cancello in ferro automatico e rampa di discesa; il p. seminterrato è fornito di scale di risalita al cortile per permettere di raggiungere le abitazioni senza dover tornare sulla via pubblica.



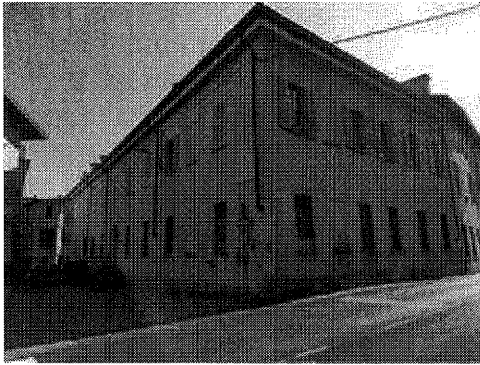
appartamento p. primo sub. 39 - vista su via G. Corti



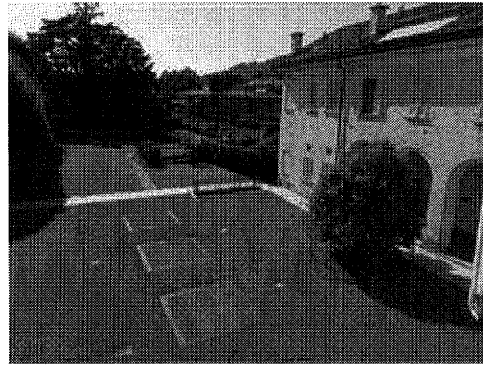
appartamento p. primo sub. 39 - vista da cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista via G. Corti - via Como del complesso residenziale



vista corte/parco interni del complesso residenziale

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola per l'infanzia
spazi verde

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m - linea C99

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al p. primo composto da soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano cantina a p. interrato; l'accesso all'appartamento, che si affaccia da un lato sulla via G. Corti e a sud sul cortile interno al complesso immobiliare, avviene dal vano scale comune con ingresso sul cortile mentre l'accesso alla cantina al p. interrato (H= 250 cm) avviene dal cortile interno tramite rampa di scale e passaggio comune. L'appartamento, privo di mobilio, si trova in sufficienti condizioni generali salvo qualche necessaria opera di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare l'angolo cottura del locale pranzo-soggiorno necessita di rifacimento del rivestimento e la finestra nel bagno della sostituzione della maniglia di apertura/chiusura mancante, oltre all'eventuale sostituzione dei serramenti esterni e relative persiane, l'eventuale sostituzione dei sanitari del bagno ed il ripristino dell'impianto di riscaldamento con revisione e/o sostituzione della caldaia a muro esistente.

all. 1b - doc. fot. appartamento e cantina sub. 39.

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate isolata, con struttura parte in legno e parte in laterocemento, gronde in pietra, manto di copertura in coppi di laterizio e lattonerie in rame.

nella media ★★★★★★

solai: solai interpiano con struttura in laterocemento.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
termico: impianto termoautonomo per la produzione del calore uso riscaldamento e acqua calda sanitaria con alimentazione a gas metano da rete; i diffusori sono in radiatori in acciaio smaltato bianco. Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento-idrico sanitario- gas in data 10/11/1997. Caldaia murale a gas con bruciatore marca Beretta da revisionare e/o sostituire, situata nella zona cottura del locale soggiorno/pranzo.	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

citofonico: impianto solo audio; funzionamento da verificare.	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V; contatore generale nella nicchia dell'androne d'ingresso condominiale; quadro elettrico generale nel corridoio/disimpegno.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete acquedotto comunale.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
fognatura: a reti separate con recapito alla fognatura comunale su via G. Corti e a pozzi perdenti.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
gas: tubazione a vista con alimentazione a da rete; contatore gas in nicchia nell'androne d'ingresso al p. terra.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Delle Componenti Edilizie:		
pavimentazione interna: pavimentazione in piastrelle di ceramica nel locale soggiorno/cucina e bagno; pavimentazione in parquet di legno nella camere e corridoio/disimpegno; pavimentazione cantina in cemento liscio.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: finestre a due ante a battente con telaio in legno e doppio vetro; persiane oscuranti in legno (da sostituire). La finestra del bagno è mancante della maniglia di apertura/chiusura.	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: porte interne a battente in legno tamburato.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in muratura mista in pietra e laterizio; rivestimento interno con intonaco di calce ed esterno con intonaco di cemento. Sono presenti evidenti scrostamenti al p. terra sulla parete sud interna al cortile e nell'androne d'ingresso.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: pavimentazione vano scala in lastre di granito; vano scale con corrimano e con ingresso da porta su cortile interno.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
plafoni: plafoni piani con intonaco civile integgiati color bianco; altezza interna locali	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

appartamento H= 315 cm.

portone di ingresso: porta ingresso appartamento blindata con struttura in acciaio e rivestimento in legno; porta ingresso cantina in metallo.

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: pareti bagno in piastrelle di ceramica (H=225 cm); rivestimento zona cottura locale soggiorno in piastrelle di ceramica (H=160 cm) da sostituire.

nella media ★★★★★★★★

scale: vano scala comune con accesso al p. terra dal cortile interno; pavimentazione in lastre di granito; presente corrimano su rampe scale.

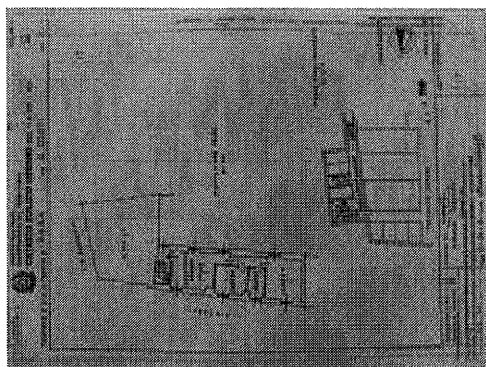
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

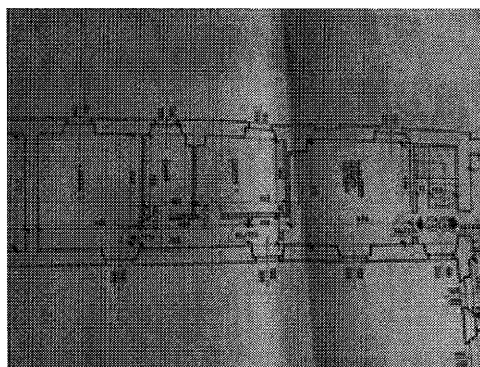
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno-cucina	29,10	x	100 %	=	29,10
disimpegno	6,85	x	100 %	=	6,85
camera 1	13,50	x	100 %	=	13,50
bagno	7,80	x	100 %	=	7,80
camera 2	26,55	x	100 %	=	26,55
cantina	4,20	x	25 %	=	1,05
Totale:	88,00				84,85



planimetria catastale u.i. sub. 39 - appartamento e cantina



planimetria appartamento p. primo sub. 39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. città di Como e Provincia - edizione 2023 - valore medio rilevati nel 2022 - comune di Erba

Descrizione: appartamenti nuovi o ristrutturati anno 1990

Indirizzo: zona semicentrale/periferica fraz. Buccinigo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.950,00 pari a 1.270,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore medio rilevato 1 semestre 2023 - zona C1 semicentrale

Descrizione: abitazioni di tipo economico stato normale

Indirizzo: zona semicentrale fraz. Buccinigo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.125,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari nella zona operanti nel settore (10/11/2023)

Domanda: prezzi medi di compravendita immobili simili

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (euro/mq), di seguito riportato, per la superficie lorda equivalente complessiva (mq).

La superficie lorda equivalente è determinata con il seguente procedimento:

1) calcolo della superficie dell'immobile sulla base degli elementi geometrici reperiti durante i rilievi in loco; per la quantificazione delle superfici si è provveduto alla misurazione delle superfici lorde, nelle modalità di calcolo persuperfici convenzionali e commerciali (la superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm).

2) calcolo della superficie equivalente (ragguagliata), data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di destinazione e differenziazione, che nel caso in esame sono assunti pari a:

- coeff. differenziazione per cantina pari a 0,25

Il valore unitario attribuito dal CTU, il più possibile aderente alla realtà dell'immobile, è stato ottenuto sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni di Mercato effettuate, tenendo conto altresì:

- della vetustà dell'immobile e dello stato generale di manutenzione e conservazione dello stesso;
- delle caratteristiche costruttive dell'immobile, della qualità, della conformità o meno degli impianti tecnologici presenti, nonché della zona e dei servizi offerti;
- della proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.

Eventuali maggiori oneri comunali e/o catastali e/o per spese di regolarizzazione sono da ritenersi

compresi nella riduzione del 15% di cui al successivo punto 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,85 x 1.150,00 = 97.577,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.577,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.577,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo Sintetico comparativo (Monoparametrico in base al prezzo medio). La valutazione del bene è stata eseguita sulla base dei valori medi rilevati dalle Osservazioni Immobiliari effettuate, applicando idonei adeguamenti che tengono in considerazione l'ubicazione, l'orientamento, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la consistenza, le finiture interne ed esterne ed i materiali, la dotazione e la condizione degli impianti, la destinazione d'uso, i requisiti di natura igienico-sanitaria, nonché lo stato di manutenzione e conservazione generale e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati, della situazione urbanistica-edilizia dell'immobile, della zona e dei servizi offerti dalla zona in cui si trovano gli immobili oltre a tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori desunti da indagini di mercato relative ad immobili simili per vetustà e caratteristiche costruttive ed edilizie (annunci immobiliari della zona ed interviste ad agenzie del settore) e dai valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, pubblicazione annunci immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare, Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari 1 Semestre 2023 - Provincia di Como - Comune di Erba - zona C1 semiperiferica, ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A. anno 2023 - valori medi rilevati nella Provincia di Como per immobili a destinazione residenziale; Interviste ad agenti immobiliari operanti sul territorio.

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	84,85	0,00	97.577,50	97.577,50
				97.577,50 €	97.577,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.377,50**

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: **€. 14.606,63**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.750,00**