



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquo'

CUSTODE:

avv. Natalia Cattini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Cerliani

CF: CRLMSM73C19C933M

con studio in TREMEZZINA (CO) Via Statale n. 1910

telefono: 034456253

email: cerliani.max@gmail.com

PEC: massimo.cerliani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **magazzino** a CREMIA Via degli Aviggi snc, frazione Ghiano, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile sito in Comune di Crema in Via degli Aviggi snc, fraz. Ghiano, catastalmente individuato nella Fraz. Ghiano snc.

Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato in stato di abbandono composto da due piani fuori terra, confinante su tre lati con strade comunali ed un lato in aderenza con altro fabbricato al mappale 2661.

L'unità immobiliare risulta censita con la categoria C/2, ovvero magazzino composto da un monocale con una superficie utile di circa mq. 25,50, con porta d'ingresso e due aperture munite di grate in ferro, di cui una sullo stesso lato dell'ingresso, mentre l'altra con affaccio sulla Via degli Aviggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2666 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda CO0083968 del 02/05/2006, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ghiano snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: strada comunale su tre lati, mappale 2661

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.900,00
Data di conclusione della relazione:	12/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo 11/12/2025 l'immobile risulta abbandonato e in stato fatiscente.

Con richiesta del 10/11/2025 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 14/11/2025 comunicando che "non risulta all'ufficio l'esistenza di contatti di locazione e/o contratti di comodato d'uso degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DELLO STUDIO EMMEMME DEL 11/06/2025:

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: *Nessuno.*

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1279 di repertorio, trascritta il 14/03/2025 a Como ai nn. 6870/5022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2009), con atto stipulato il 12/03/2009 a firma di notaio dott. Ennio Dell'Era di Menaggio (CO) ai nn. 53041/13571 di repertorio, trascritto il 10/04/2009 a Como ai nn. 9944/6300.

Il Sig. [REDACTED] bene personale vendeva a [REDACTED] sito in Crema in Via Fraz. Ghiano snc e precisamente legnaia al piano terra censita al Catasto Fabbricati fg. 16, mappale 2666 sub. 1, piano terra, C/2, cl. 1, mq. 25. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per € 42.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1940 fino al 23/03/2006), con atto stipulato il 13/03/1940 a firma di notaio dott. Salvatore Mazzucchi di Appiano Gentile (Co) ai nn. 10504/7783 di repertorio, trascritto il 02/04/1940 a Como ai nn. 1614/1107.

[REDACTED] vende a [REDACTED] immobile sito in Crema e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 16, mappale 2666 sub. 1 are 00.40. OSSERVAZIONI: dalle consultazioni del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L. 13.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/2006 fino al 12/03/2009), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di notaio dott. Nicola Begalli di Como ai nn. 157021 di repertorio, trascritto il 14/06/2006 a Como ai nn. 21266/13264.

Testamento olografico a favore anche di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] AVVERTENZE: Si precisa che nelle note della dichiarazione di successione di [REDACTED] denuncia nr. 253 vol. 2006 U.R. di Menaggio del 20/07/2006 e denuncia nr. 172 vol. 2009 U.R. di Menaggio del 15/04/2009 devolute per testamento come sopra indicato a favore di Galea Angelo (29/02/1936) per quota intera di piena proprietà e trascritte rispettivamente in data 21/01/2008 nr. 2291/1396 e in data 06/09/2010 ai nr. 24043/14548 non risulta indicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva. Si precisa che ai sensi dell'art. 2650 C.C. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE E' POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscrizioni e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con richiesta di accesso agli atti del 14/11/2025 prot. 6246, il Responsabile dell'Area Tecnica (arch. Annita S. Murgia) del Comune di Crema comunicava in data 02/12/2025 prot. 6595 l'esito "negativo della ricerca in archivio", si allega copia della comunicazione rilasciata.

L'immobile è stato edificato prima del 01/09/1697 e dagli atti di provenienza si fa riferimento al fabbricato in Comune di Crema al fg. 16 al Catasto Terreni al mappale 2666 sub. 1 di area 00.40, pertanto antecedente all'anno 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. , l'immobile ricade in zona CS - Nuclei di Antica Formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici:
si allega lo stralcio delle norme tecniche del P.G.T. vigente per la zona CS - Nuclei di antica formazione, art. 21.1 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come indicato puntualmente nella relazione ipocatastale dello studio EMMEMME nell'atto di pubblicazione del testamento olografo da parte del notaio Nicola Begalli di Como del 23/03/2006, rep. 157021, a favore anche di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] nelle avvertenze viene indicato: **AVVERTENZE:** Si precisa che nelle note delle dichiarazioni di successione di [REDACTED] denuncia nr. 253 vol. 2006 U.R. di Menaggio del 20/07/2006 e denuncia nr. 172 vol. 2009 U.R. di Menaggio del 15/04/2009 devolute per testamento come sopra indicato a favore di [REDACTED] per quota intera di piena proprietà e trascritte rispettivamente in data 21/01/2008 nr. 2291/1396 e in data 06/09/2010 ai nr. 24043/14548 non risulta indicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva. Si precisa che ai sensi dell'art. 2650 C.C. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE E' POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscrizioni e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

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

BENI IN CREMIA VIA DEGLI AVIGGI SNC, FRAZIONE GHIANO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a CREMIA Via degli Aviggi snc, frazione Ghiano, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile sito in Comune di Crema in Via degli Aviggi snc, fraz. Ghiano, catastalmente individuato nella Fraz. Ghiano snc.

Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato in stato di abbandono composto da due piani fuori terra, confinante su tre lati con strade comunali ed un lato in aderenza con altro fabbricato al mappale 2661.

L'unità immobiliare risulta censita con la categoria C/2, ovvero magazzino composto da un monocale con una superficie utile di circa mq. 25,50, con porta d'ingresso e due aperture munite di grate in ferro, di cui una sullo stesso lato dell'ingresso, mentre l'altra con affaccio sulla Via degli Aviggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di ml. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2666 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda CO0083968 del 02/05/2006, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Frazione Ghiano snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: strada comunale su tre lati, mappale 2661

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 90 da Malpensa ragg. in auto circa ore 1:36	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 121 da Linate ragg. in auto in circa ore 1:58	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata Via Regina Crema ragg. a piedi in min. 9	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km. 22 superstrada SS36 ragg. in auto circa min 32	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km. 1,00 ponte di Crema ragg. a piedi in min. 16	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile sito in Comune di Crema in Via degli Aviggi snc, fraz. Ghiano, catastalmente individuato nella Fraz. Ghiano snc.

Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato in stato di abbandono composto da due piani fuori terra, confinante su tre lati con strade comunali ed un lato in aderenza con altro fabbricato al mappale 2661.

L'unità immobiliare risulta censita con la categoria C/2, ovvero magazzino composto da un monolocale con una superficie utile di circa mq. 25,50, con porta d'ingresso e due aperture munite di grate in ferro, di cui una sullo stesso lato dell'ingresso, mentre l'altra con affaccio sulla Via degli Aviggi.

La struttura portante perimetrale è in sasso a vista, senza pavimento costituita da terra sconnessa non complanare, il soffitto, confinante con l'unità immobiliare sovrastante di proprietà di terzi, è costituita da soletta in legno con travi a sezione tonda e perlinatura sovrastante, in pessime condizioni di manutenzioni e conservazione, sono presenti dei buchi nell'assito e si vede il locale sovrastante.

La soletta è interamente sorretta da puntelli in ferro, molto probabilmente per evitare che

collassi verso il basso.

Il tetto del fabbricato in cui ricade l'U.I. oggetto di perizia è costituito in beole di pietra che sporgono circa cm. 15/20 dal filo esterno della muratura perimetrale, senza canali e pluviali, che, a vista, versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Nell'insieme l'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, come pure l'intero fabbricato costituito dalle parti comuni (murature perimetrali, tetto ecc.), è assolutamente necessario mettere in sicurezza la soletta in legno in quanto allo stato di fatto risulta pericolante e, per l'appunto, puntellata.

L'acquisto dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è subordinato alla possibilità di acquistare anche l'unità immobiliare sovrastante in modo da poter intervenire integralmente sull'intero fabbricato (ovvero che l'unità immobiliare risulti di proprietà unica).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda U.I.U.	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale magazzino a Crema €/mq. 450,00-650,00 valore medio €/mq. 550,00

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025, €/mq. 450,00 - 650,00 valore medio €/mq. 550,00

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione in Crema in zona centrale valore €/mq. 282,00 - 455,00 medio €/mq. 368,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2025, semestre 1, magazzino, con stato di conservazione normale, zona centrale zona edificato €/mq. 400,00 - 500,00 medio €/mq. 450,00

Il valore medio presumibilmente più corretto dei magazzini siti in Crema dai vari listini presi di riferimento è:

€/mq. $[550,00 + 368,00 + 450,00]/3 =$ €/mq. 456, arrotondato a €/mq. 460,00

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:

Magazzino: circa mq. 39,00 x 1,00 = mq. 39,00

Totale superficie ragguagliata: mq. 39,00

Valore dell'unità immobiliare: mq. 39,00 x €/mq. 450,00 = € 17.550,00

N.B.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile.

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti, non avendo potuto accedere al tetto nulla si può dire se vi è la presenza di materiale in amianto sotto tegola o alla presenza di canne fumarie in amianto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 450,00 = **17.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Crema, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Città' di Como e Provinciale edizione 2025 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2025 sem. 1.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	39,00	0,00	17.550,00	17.550,00
				17.550,00 €	17.550,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari.

Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico, utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

- a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;
- b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;
- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 17.550,00

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:	€. 2.632,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 17,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.900,00

data 12/01/2026

il tecnico incaricato
geom. Massimo Cerliani

