
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
DULCINEA SECURITISATION S.R.L.

N. Gen. Rep. **000103/25**

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Custode Giudiziario AVV. FABRIZIO LEPORE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. patrizia cimignolo
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1180
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. CMGPRZ63A71A040I- P.Iva 02002790133

con studio in Beregazzo Con Figliaro (Como) VIA GAIADA 24
telefono: 031988458

fax: 031988458
email: damauri@libero.it



**Beni in Grandola Ed Uniti (Como) Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1
relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e
Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto sito in Grandola Ed Uniti (Como) frazione Naggio Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569.

Composto da relativamente alla particella 2675 sub. 701.

Al Piano Terra cucina, due locali cantina; al Piano Primo camera, balcone; al Piano Secondo ripostiglio, porzione di balcone; al Piano Sottotetto ripostiglio.

Relativamente alla particella 2675 sub. 702.

Al Piano Terra ripostiglio; al Piano Primo cucina, disimpegno, wc; al Piano Secondo camera, porzione di balcone; al Piano Sottotetto ripostiglio.

Relativamente alla particella 2675 sub. 703.

Al Piano Terra due atri, wc, vano scala; al Piano Primo disimpegno, vano scala; al Piano Secondo vano scala; al Piano Sottotetto vano scala. posto al piano Terra, Primo, Secondo, Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **183,3**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 701, categoria A/4, classe 1, superficie catastale Totale mq 54. Totale escluse aree scoperte mq 53, composto da vani vani 4, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 140,48.
Coerenze: da nord in senso orario delle porzioni immobiliari al Piano Terra, Via Carate di Sopra, Piazza Maggiore, mappali 2675 sub. 703 e 2675 sub. 702, mappale 2673, mappale 2672, mappale 2675 sub. 703.
Delle porzioni immobiliari al Piano Primo, Secondo e Sottotetto in corpo, mappale 2675 sub. 702, affaccio e prospetto su Piazza Maggiore, affaccio e prospetto su mappale 2673, mappale 2675 sub. 703 e mappale 2675 sub. 702.
- fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 702, categoria A/4, classe 1, superficie catastale Totale mq 56. Totale escluse aree scoperte mq 55, composto da vani vani 3,5, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 122,92.
Coerenze: da nord in senso orario della porzione immobiliare al Piano Terra, mappale 2675 sub. 701, mappale 2675 sub. 703, mappale 2673, mappale 2675 sub. 701.
Delle porzioni immobiliari Piani Primo, Secondo e Sottotetto in corpo, prospetto su Via Carate di Sopra, affaccio su Piazza Maggiore, mappale 2675 sub. 701, mappale 2675 sub. 703, mappale 2672.
- fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 703, categoria C/2, classe U, superficie catastale mq 18, composto da vani mq 14, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 26,03.
Coerenze: in senso orario dell'atrio al Piano Terra in Via Carate di Sopra, Via Carate di Sopra, mappale 2675 sub. 701, mappale 2672.
Dell'atrio al Piano Terra in Piazza Maggiore, mappale 2675 sub. 701, Piazza Maggiore, mappale 2673, mappale 2675 sub. 702.
Delle porzioni immobiliari al Piano Primo, Secondo e Sottotetto, mappale 2672, mappale 2675 sub. 702, mappale 2675 sub. 701, affaccio su mappale 2673, mappale 2672.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Si precisa che la Via Ai Monti n. 22 in cui viene collocato l'immobile identificato con il mappale 2569 è stata cambiata con la nuova denominazione di Vicolo Carate. Pertanto tale fabbricato dovrà essere identificato con Vicolo Carate n. 6 e 8.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico inesistente con parcheggi inesistenti nella zona limitrofa al fabbricato.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como, Lago di Lugano, Lago di Piano, Parchi Naturali e cime montuose.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,110).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del Decreto Ministeriale 16 novembre 1973 (Tutela delle Bellezze d'Insieme). - Si evidenzia che, secondo le informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grandola Ed Uniti, il vincolo citato vige su tutto il territorio comunale..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A., contro *******, a firma di Tribunale di Roma in data 16/12/2014 ai nn. 28771 iscritto a Como in data 07/10/2024 ai nn. 28951/4540

importo ipoteca: Euro 156.898,04

importo capitale: Euro 78.449,02

Grava sui seguenti beni siti a Grandola Ed Uniti: Foglio 26, particella 2675 sub. 701, sub. 702, sub. 703, particella 2569, particella 6490, particella 6491, particella 6492..

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di DULCINEA SECURITISATION S.R.L. contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 29/04/2025 ai nn. 9394 trascritto a Como in data 22/05/2025 ai nn. 14710/10819 - Grava sui seguenti beni siti a Grandola Ed Uniti: Foglio 26, particella 2675 sub. 701, sub. 702, particella 2569.

Si precisa che successivamente, e precisamente in data 05/12/2025, l'Avv. Antonio Donvito nell'interesse di Dulcinea Securitisation S.R.L. ha provveduto a comunicare al Tribunale di Como un ulteriore atto di pignoramento immobiliare estendendo il pignoramento anche al seguente bene sito a Grandola Ed Uniti: Foglio 26, particella 2675 sub. 703, consistente in due atri (di cui uno sito in Via Carate Di Sopra n. 1 e l'altro in Piazza Maggiore n. 4) con piccolo wc al Piano Terra, disimpegno al Piano Primo e scala che porta dal Piano Terra al Piano Sottotetto.

Senza tale integrazione/estensione, i beni di cui al mappale 2675 sub. 701 e sub. 702 sarebbero risultati inaccessibili e, di conseguenza, invendibili..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Trattandosi di immobile realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, quanto rilevato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente alle rappresentazioni riportate nelle planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Como in data 11/10/1999 (n. F02229.1/1999, n. H02004.1/1999 e n. H02005/99).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grandola Ed Uniti, non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente procedura.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Quanto accertato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Como in data 11/10/1999 (n. F02229.1/1999, n. H02004.1/1999, n. H02005/99).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario dal 09/05/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott.ssa Olga Ferrario in data 09/05/2000 ai nn. 81619 trascritto a Como in data 11/05/2000 ai nn. 9449/6584 Si riporta un'ulteriore trascrizione dell'atto di compravendita, in data 11/05/2000 ai nn. 9450/6585.

6.2 Precedenti proprietari:



***** (quest'ultima interviene oltre che in proprio, anche quale procuratrice speciale del signor *****) proprietario da data antecedente il ventennio al 09/05/2000 in forza di denuncia di successione/riunione di usufrutto Alla sig.ra ***** il bene di cui al mappale 2675 sub. 702 e, per la quota di 1/2, il bene di cui al mappale 2675 sub. 703 sono pervenuti in forza di titoli anteriori al 1963 e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuaria parziale, sig.ra ***** deceduta il 20/01/1964 (domanda di voltura presentata il 01/10/1999 al n. 9052).

Alla sig.ra ***** il bene di cui al mappale 2675 sub. 701 è pervenuto: per la quota di 1/2 in forza di successione legittima in morte del padre signor ***** deceduto il 08/03/1958 (denuncia di successione n. 48/473, trascritta a Como il 16/10/1958 ai nn. 6617/6070) e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuaria sig.ra ***** deceduta il 04/10/1981 (domanda di voltura presentata il 01/10/1999 al n. 9053); per la restante quota di 1/2 in forza di atto di compravendita in data 13/01/1963 al n. 22437/9732 di repertorio Dott. Martino Granzella, trascritto a Como il 17/01/1963 ai nn. 616/572.

Alla sig.ra ***** la quota di 1/4 del bene di cui al mappale 2675 sub. 703 è pervenuta in forza di successione legittima in morte del padre signor ***** deceduto il 08/03/1958 (denuncia di successione n. 48/473, trascritta a Como il 16/10/1958 ai nn. 6617/6070 e denuncia di successione integrativa, registrata a Menaggio il 27/03/2000 al n. 109 volume 2000) e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuaria sig.ra ***** deceduta il 04/10/1981 (domanda di voltura presentata il 01/10/1999 al n. 9053).

Al signor ***** (rappresentato in forza di procura speciale dalla sig.ra *****) la quota di 1/4 del bene di cui al mappale 2675 sub. 703 è pervenuta in forza di successione legittima in morte del padre signor ***** deceduto il 31/07/1997 (denuncia di successione registrata a Menaggio il 27/03/2000 al n. 108 volume 2000).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto sito in Grandola Ed Uniti (Como) frazione Naggio Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569.

Composto da relativamente alla particella 2675 sub. 701.

Al Piano Terra cucina, due locali cantina; al Piano Primo camera, balcone; al Piano Secondo ripostiglio, porzione di balcone; al Piano Sottotetto ripostiglio.

Relativamente alla particella 2675 sub. 702.

Al Piano Terra ripostiglio; al Piano Primo cucina, disimpegno, wc; al Piano Secondo camera, porzione di balcone; al Piano Sottotetto ripostiglio.

Relativamente alla particella 2675 sub. 703.

Al Piano Terra due atri, wc, vano scala; al Piano Primo disimpegno, vano scala; al Piano Secondo vano scala; al Piano Sottotetto vano scala. posto al piano Terra, Primo, Secondo, Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **183,3**

Identificato in catasto:



- fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 701, categoria A/4, classe 1, superficie catastale Totale mq 54. Totale escluse aree scoperte mq 53, composto da vani vani 4, posto al piano T-1-2-3, -rendita: Euro 140,48.
Coerenze: da nord in senso orario delle porzioni immobiliari al Piano Terra, Via Carate di Sopra, Piazza Maggiore, mappali 2675 sub. 703 e 2675 sub. 702, mappale 2673, mappale 2672, mappale 2675 sub. 703.
Delle porzioni immobiliari al Piano Primo, Secondo e Sottotetto in corpo, mappale 2675 sub. 702, affaccio e prospetto su Piazza Maggiore, affaccio e prospetto su mappale 2673, mappale 2675 sub. 703 e mappale 2675 sub. 702.
 - fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 702, categoria A/4, classe 1, superficie catastale Totale mq 56. Totale escluse aree scoperte mq 55, composto da vani vani 3,5, posto al piano T-1-2-3, -rendita: Euro 122,92.
Coerenze: da nord in senso orario della porzione immobiliare al Piano Terra, mappale 2675 sub. 701, mappale 2675 sub. 703, mappale 2673, mappale 2675 sub. 701.
Delle porzioni immobiliari Piani Primo, Secondo e Sottotetto in corpo, prospetto su Via Carate di Sopra, affaccio su Piazza Maggiore, mappale 2675 sub. 701, mappale 2675 sub. 703, mappale 2672.
 - fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2675 subalterno 703, categoria C/2, classe U, superficie catastale mq 18, composto da vani mq 14, posto al piano T-1-2-3, -rendita: Euro 26,03.
Coerenze: in senso orario dell'atrio al Piano Terra in Via Carate di Sopra, Via Carate di Sopra, mappale 2675 sub. 701, mappale 2672.
Dell'atrio al Piano Terra in Piazza Maggiore, mappale 2675 sub. 701, Piazza Maggiore, mappale 2673, mappale 2675 sub. 702.
Delle porzioni immobiliari al Piano Primo, Secondo e Sottotetto, mappale 2672, mappale 2675 sub. 702, mappale 2675 sub. 701, affaccio su mappale 2673, mappale 2672.
- L'edificio è stato costruito nel ante 1° settembre 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al Piano Terra m 2,73/3,00. Al Piano Primo m 2,32/2,36. Al Piano Secondo m 2,23/2,47. Al Piano Sottotetto m 0,90/2,40.



- Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 03/02/2005, Pratica n. CO0117446. Variazione di toponomastica (n. 97871.1/2005).
- Variazione di Toponomastica del 03/02/2005, Pratica n. CO0116360. Variazione di toponomastica (n. 96915.1/2005).
- Variazione nel classamento del 20/11/2001, Pratica n. 287432. Variazione di classamento (n. 6824.1/2001).
- Costituzione del 11/10/1999 (n. F02229.1/1999).
- Costituzione del 11/10/1999 (n. H02004.1/1999).
- Costituzione del 11/10/1999 (n. H02005.1/1999).

I beni oggetto della presente procedura sono parte di un fabbricato ad uso residenziale, posto all'interno del nucleo di antica formazione della frazione di Naggio (altitudine circa 700 m slm), appartenente al comune di Grandola Ed Uniti (costruzione ante 1° settembre '67 come si legge nell'atto di compravendita).

Il grado di conservazione dell'edificio, secondo quanto riportato nello strumento urbanistico vigente, viene definito come "mediocre conservazione (edificio che presenta pesanti segni di degrado nelle sole finiture)". In realtà durante il sopralluogo, si sono potuti osservare evidenti segni di deterioramento anche nelle partizioni orizzontali (solai) e nella copertura. In particolare, in alcuni locali, è visibile il distacco dell'intonaco che scopre la presenza di una sottostante controsoffittatura a cannicciato, anch'essa in cattivo stato. Si evidenzia anche la presenza di macchie di umidità allargate e diffuse nonché di colature sulle pareti verticali interne dovute sicuramente alle infiltrazioni; queste ultime si presentano anche sulla facciata principale prospiciente Piazza Maggiore dove mancando il raccordo iniziale tra gronda e pluviale, l'acqua piovana convogliata dalla falda viene a contatto con il prospetto e su quella laterale posta in Via Carate di Sopra, in cui sono evidenti le colature provenienti da ammaloramento della copertura.

E' evidente quindi che per poter usufruire degli ambienti interni, l'edificio necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerando che gli impianti, le strutture orizzontali, quelle verticali ma anche i serramenti interni ed esterni versano in cattivo stato.

Il fabbricato gode comunque di una buona posizione, poichè si affaccia direttamente sulla piazza principale di Naggio (Piazza Maggiore) dove è ubicato uno dei due ingressi; l'altro invece si trova su Via Carate di Sopra. Questa sua peculiarità potrebbe, eventualmente, facilitare la divisione dell'immobile in più unità abitative.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera C.C. n. 15 del 27/04/2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 26 del 26/06/2019 l'immobile è identificato nella zona Ambiti di interesse storico-ambientale (AS) (NS) nuclei storici ed (ES) edifici di interesse storico-testimoniale

Norme tecniche ed indici: vedi stralcio delle relative NTA allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
particella 2675 sub. 701. Piano Terra, cucina	Sup. reale netta	15,10	1,00	15,10
particella 2675 sub. 701. Piano Terra, due locali cantina	Sup. reale netta	5,25	1,00	5,25
particella 2675 sub. 701. Piano Primo, camera	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
particella 2675 sub. 701. Piano Primo, balcone	Sup. reale netta	1,45	1,00	1,45
particella 2675 sub. 701. Piano Secondo, ripostiglio	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
particella 2675 sub. 701. Piano Secondo, porzione di balcone	Sup. reale netta	2,90	1,00	2,90
particella 2675 sub. 701. Piano Sottotetto, ripostiglio	Sup. reale netta	11,20	1,00	11,20

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



particella 2675 sub. 702. Piano Terra, ripostiglio	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, cucina	Sup. reale netta	9,30	1,00	9,30
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, disimpegno	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, wc	Sup. reale netta	2,00	1,00	2,00
particella 2675 sub. 702. Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	15,10	1,00	15,10
particella 2675 sub. 702. Piano Secondo, porzione di balcone	Sup. reale netta	2,90	1,00	2,90
particella 2675 sub. 702. Piano Sottotetto, ripostiglio	Sup. reale netta	15,10	1,00	15,10
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, atrio su Piazza Maggiore	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, atrio su Via Carate di Sopra	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, wc	Sup. reale netta	1,00	1,00	1,00
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, vano scala	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
particella 2675 sub. 703. Piano Primo, disimpegno	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
particella 2675 sub. 703. Piano Primo, vano scala	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
particella 2675 sub. 703. Piano Secondo, vano scala	Sup. reale netta	6,85	1,00	6,85
particella 2675 sub. 703. Piano Sottotetto, vano scala	Sup. reale netta	6,85	1,00	6,85
Piano Terra, cucina, due vani cantina, due atrii, wc, vano scala, ripostiglio	Sup. reale lorda	50,30	1,00	50,30
Piano Primo, camera, cucina, due disimpegni, wc, vano scala	Sup. reale lorda	42,55	1,00	42,55
Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	1,45	1,00	1,45
Piano Secondo, ripostiglio, camera, vano scala	Sup. reale lorda	41,60	1,00	41,60
Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
Piano Sottotetto, due ripostigli, vano scala	Sup. reale lorda	41,60	1,00	41,60
	Sup. reale lorda	183,30		183,30
	Sup. reale netta	138,80		138,80

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Gli elementi che influiscono sull'attribuzione del valore, e che quindi saranno presi in considerazione sono:

RIFERIMENTO IMMOBILI SIMILI UBICATI NELLA STESSA ZONA; CARATTERISTICHE PECULIARI COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI; STATO EDILIZIO (FINITURE E DOTAZIONI DELL'IMMOBILE); CONSISTENZA DELLE SUPERFICI DA STIMARE; CONTESTO URBANISTICO (LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE POSSIBILITA' DI COLLEGAMENTI VARI; LA SITUAZIONE DEL MERCATO (DOMANDA E OFFERTA) DI BENI SIMILARI O SURROGABILI NELLA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE STIMATO.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Grandola Ed Uniti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTA' DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAIP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La presente stima è stata effettuata a corpo e non a misura.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
particella 2675 sub. 701. Piano Terra, cucina	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Terra, due locali cantina	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Primo, camera	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Primo, balcone	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Secondo, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Secondo, porzione di balcone	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 701. Piano Sottotetto, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Terra, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, cucina	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, disimpegno	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Primo, wc	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Secondo, porzione di balcone	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 702. Piano Sottotetto, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, atrio su Piazza Maggiore	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, atrio su Via Carate di Sopra	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, wc	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Terra, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Primo, disimpegno	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Primo, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Secondo, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
particella 2675 sub. 703. Piano Sottotetto, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, cucina, due vani cantina, due atrii, wc, vano scala, ripostiglio	50,30	€300,00	€15.090,00

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Piano Primo, camera, cucina, due disimpegni, wc, vano scala	42,55	€150,00	€6.382,50
Piano Primo, balcone	1,45	€50,00	€72,50
Piano Secondo, ripostiglio, camera, vano scala	41,60	€150,00	€6.240,00
Piano Secondo, balcone	5,80	€50,00	€290,00
Piano Sottotetto, due ripostigli, vano scala	41,60	€100,00	€4.160,00
	183,30		€32.235,00

- Valore corpo:	€32.235,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€32.235,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€32.235,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto	183,3	€32.235,00	€32.235,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€4.835,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione degli importanti lavori di ristrutturazione che dovranno essere effettuati, il fabbricato può essere considerato comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€27.399,75

Relazione lotto 001 creata in data 14/01/2026
Codice documento: E038-25-000103-001

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



**Beni in Grandola Ed Uniti (Como) Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1
relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e
Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto sito in Grandola Ed Uniti (Como) frazione Naggio Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569.

Composto da al Piano Terra ripostiglio, locale di sgombero, cortile, ingresso, due locali cantina, vano scala; al Piano Primo camera, locale antistante al wc, wc, ripostiglio, cucina, vano scala, balcone; al Piano Secondo tre camere, vano scala, piccolo disimpegno con scale, ripostiglio, locale antistante al ripostiglio, balcone; Piano Sottotetto locale unico denominato soffitta. posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **372,82**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2569 categoria A/3, classe 6, superficie catastale Totale mq 243. Totale escluse aree scoperte mq 241, composto da vani vani 8, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 454,48.

Coerenze: particelle 2571, 4167, 2572, Via Ai Monti e particella 2568.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si precisa che la Via Ai Monti n. 22 in cui viene collocato l'immobile identificato con il mappale 2569 è stata cambiata con la nuova denominazione di Vicolo Carate. Pertanto tale fabbricato dovrà essere identificato con Vicolo Carate n. 6 e 8.

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico inesistente con parcheggi inesistenti nella zona limitrofa al fabbricato.
Servizi della zona:	biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como, Lago di Lugano, Lago di Piano, Parchi Naturali e cime montuose.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,110).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*



Vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del Decreto Ministeriale 16 novembre 1973 (Tutela delle Bellezze d'Insieme). - Si evidenzia che, secondo le informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grandola Ed Uniti, il vincolo citato vige su tutto il territorio comunale..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A., contro *******, a firma di Tribunale di Roma in data 16/12/2014 ai nn. 28771 iscritto a Como in data 07/10/2024 ai nn. 28951/4540
importo ipoteca: Euro 156.898,04
importo capitale: Euro 78.449,02

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di DULCINEA SECURITISATION S.R.L. contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 29/04/2025 ai nn. 9394 trascritto a Como in data 22/05/2025 ai nn. 14710/10819

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Trattandosi di immobile realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, quanto rilevato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente alle rappresentazioni riportate nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Como in data 26/06/2001 (n. 1554.1/2001).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grandola Ed Uniti, non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente procedura.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Quanto accertato durante il sopralluogo corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Como in data 26/06/2001 (n. 1554.1/2001).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** proprietario dal 24/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Cesare Quagliarini in data 24/07/2001 ai nn. 62894 trascritto a Como in data 08/08/2001 ai nn. 19293/13675 Si precisa che la venditrice, sig.ra ***** in forza della procura speciale in data 29/06/2000 n. 40241 di rep. per autentica del Dott. Ennio Dell'Era, ha designato quale sua procuratrice speciale la sig.ra ***** a rappresentarla per il presente atto.

6.2 Precedenti proprietari:



*****proprietario da data antecedente il ventennio al
24/07/2001 in forza di denuncia di successione Il bene in questione è pervenuto alla sig.
ra ***** in morte del signor
*****, deceduto il 14/03/1990 (dichiarazione di successione
registrata a Roma il 03/02/1995 al n. 35/15734) regolata da testamento olografo
pubblicato con verbale dal Dott. Ennio Dell'Era il 19/07/1994 n. 30450/3577 di rep.,
registrato a Menaggio il 28/07/1994 al n. 444.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto** di cui
al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto sito in Grandola Ed Uniti (Como) frazione Naggio Piazza Maggiore n. 4, Via Carate di Sopra n. 1 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2675 subb. 701,702 e 703 e Vicolo Carate n. 6 e 8 relativamente al fabbricato identificato con la particella 2569.

Composto da al Piano Terra ripostiglio, locale di sgombero, cortile, ingresso, due locali cantina, vano scala; al Piano Primo camera, locale antistante al wc, wc, ripostiglio, cucina, vano scala, balcone; al Piano Secondo tre camere, vano scala, piccolo disimpegno con scale, ripostiglio, locale antistante al ripostiglio, balcone; Piano Sottotetto locale unico denominato soffitta. posto al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **372,82**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ***** foglio 26 Sez. Urb. GRA mappale 2569 categoria A/3, classe 6, superficie catastale Totale mq 243. Totale escluse aree scoperte mq 241, composto da vani vani 8, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 454,48.

Coerenze: particelle 2571, 4167, 2572, Via Ai Monti e particella 2568.

L'edificio è stato costruito nel ante 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ai Piani Terra e Primo m 2,60. Al Piano Secondo m 2,40. Al Piano Sottotetto m 1,10/2,00.



- Variazione Toponomastica del 18/01/2021, Pratica n. CO0012446. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 10656.1/2021).
- Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 28/10/2015, Pratica n. CO0136899. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 37098.1/2015).
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011, Pratica n. CO0266905. Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 115478.1/2011).
- Variazione nel classamento del 26/06/2002, Pratica n. 130203. Variazione di classamento (n. 6208.1/2002).
- Costituzione del 26/06/2001, Pratica n. 135425. Costituzione (n. 1554.1/2001).

Il bene oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato ad uso residenziale, posto all'interno del nucleo di antica formazione della frazione di Naggio (altitudine circa 700 m slm), appartenente al comune di Grandola Ed Uniti (costruzione ante 1° settembre '67, come si legge nell'atto di compravendita).

Il grado di conservazione dell'edificio, secondo quanto riportato nello strumento urbanistico vigente, viene definito come "mediocre conservazione (edificio che presenta pesanti segni di degrado nelle sole finiture)". In realtà durante il sopralluogo, si sono potuti osservare evidenti segni di deterioramento anche nelle partizioni orizzontali (solai) e nella copertura. In particolare, in alcuni locali, è visibile il distacco dell'intonaco che scopre la presenza di una sottostante controsoffittatura a cannicciato, anch'essa in cattivo stato.

Si evidenzia anche la presenza di macchie di umidità allargate e diffuse nonchè di colature sulle pareti verticali interne dovute sicuramente ad infiltrazioni provenienti da ammaloramento della copertura.

E' evidente quindi che per poter usufruire degli ambienti interni, l'edificio necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerando che gli impianti, le strutture orizzontali, quelle verticali ma anche i serramenti interni ed esterni versano in cattivo stato.

Agli ambienti interni del fabbricato vi è la possibilità di accedere da due ingressi distinti, entrambi posti su Vicolo Carate: uno, il civico 8, situato direttamente sulla via, l'altro il civico 6, immette in un piccolo cortile di proprietà e da qui permette poi di giungere agli ingressi dei locali. Questa sua peculiarità potrebbe, eventualmente, facilitare la divisione dell'immobile in più unità abitative.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera C.C. n. 15 del 27/04/2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 26 del 26/06/2019 l'immobile è identificato nella zona Ambiti di interesse storico-ambientale (AS) (NS) nuclei storici ed (ES) edifici di interesse storico-testimoniale

Norme tecniche ed indici: vedi stralcio delle relative NTA allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra, ripostiglio	Sup. reale netta	6,70	1,00	6,70
Piano Terra, locale di sgombero	Sup. reale netta	26,00	1,00	26,00
Piano Terra, ingresso	Sup. reale netta	8,65	1,00	8,65
Piano Terra, locale cantina	Sup. reale netta	10,55	1,00	10,55
Piano Terra, locale cantina	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Piano Terra, vano scala	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Piano Terra, cortile	Sup. reale netta	13,80	1,00	13,80
Piano Primo, cucina	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Piano Primo, vano scala	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Piano Primo, ripostiglio	Sup. reale netta	9,55	1,00	9,55
Piano Primo, camera	Sup. reale netta	20,35	1,00	20,35
Piano Primo, wc	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Piano Primo, locale antistante al wc	Sup. reale netta	2,55	1,00	2,55
Piano Primo, balcone	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Piano Secondo, vano scala	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
Piano Secondo, camera	Sup. reale netta	7,30	1,00	7,30
Piano Secondo, piccolo disimpegno con scale	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Piano Secondo, locale antistante al ripostiglio	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
Piano Secondo, ripostiglio	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Piano Secondo, balcone	Sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
Piano Sottotetto, locale unico denominato soffitta	Sup. reale netta	53,30	1,00	53,30
Piano Terra, ripostiglio, ingresso, locale di sgombero, due cantine, vano scala	Sup. reale lorda	94,40	1,00	94,40
Piano Terra, cortile	Sup. reale lorda	16,50	1,00	16,50
Piano Primo, cucina, vano scala, ripostiglio, camera, wc, locale antistante al wc	Sup. reale lorda	88,85	1,00	88,85
Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	2,45	1,00	2,45
Piano Secondo, tre camere, vano scala, piccolo disimpegno con scale, locale antistante al ripostiglio, ripostiglio	Sup. reale lorda	88,85	1,00	88,85
Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	1,92	1,00	1,92
Piano Sottotetto, locale unico denominato soffitta	Sup. reale lorda	79,85	1,00	79,85
	Sup. reale lorda	372,82		372,82
	Sup. reale netta	250,95		250,95

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Gli elementi che influiscono sull'attribuzione del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

RIFERIMENTO IMMOBILI SIMILI UBICATI NELLA STESSA ZONA; CARATTERISTICHE PECULIARI COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI; STATO EDILIZIO (FINITURE E DOTAZIONI DELL'IMMOBILE); CONSISTENZA DELLE SUPERFICI DA STIMARE; CONTESTO URBANISTICO (LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE POSSIBILITA' DI COLLEGAMENTI VARI; LA SITUAZIONE DEL MERCATO (DOMANDA E OFFERTA) DI BENI SIMILARI O SURROGABILI NELLA ZONA DI APPARTENENZA DEL BENE STIMATO.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Grandola Ed Uniti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: DELLA PROVINCIA DI COMO, BORSINO IMMOBILIARE CITTA' DI COMO E PROVINCIA, LISTINO FIAIP, BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La presente stima è stata effettuata a corpo e non a misura.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, locale di sgombero	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, ingresso	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, locale cantina	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, locale cantina	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, vano scala	0,00	€0,00	€0,00

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo



Piano Terra, cortile	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, cucina	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, wc	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, locale antistante al wc	0,00	€0,00	€0,00
Piano Primo, balcone	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, vano scala	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, camera	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, piccolo disimpegno con scale	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, locale antistante al ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, ripostiglio	0,00	€0,00	€0,00
Piano Secondo, balcone	0,00	€0,00	€0,00
Piano Sottotetto, locale unico denominato soffitta	0,00	€0,00	€0,00
Piano Terra, ripostiglio, ingresso, locale di sgombero, due cantine, vano scala	94,40	€200,00	€18.880,00
Piano Terra, cortile	16,50	€20,00	€330,00
Piano Primo, cucina, vano scala, ripostiglio, camera, wc, locale antistante al wc	88,85	€200,00	€17.770,00
Piano Primo, balcone	2,45	€50,00	€122,50
Piano Secondo, tre camere, vano scala, piccolo disimpegno con scale, locale antistante al ripostiglio, ripostiglio	88,85	€150,00	€13.327,50
Piano Secondo, balcone	1,92	€50,00	€96,00
Piano Sottotetto, locale unico denominato soffitta	79,85	€100,00	€7.985,00
	372,82		€58.511,00
- Valore corpo:			€58.511,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€58.511,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€58.511,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato cielo terra in centro storico su tre piani e sottotetto	372,82	€58.511,00	€58.511,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€8.776,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione degli importanti lavori di ristrutturazione che dovranno essere effettuati, il fabbricato può essere considerato comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€49.734,35

Relazione lotto 002 creata in data 14/01/2026
Codice documento: E038-25-000103-002

il perito
Arch. patrizia cimignolo

Giudice Dr. MARCO MANCINI
Curatore/Custode: AVV. FABRIZIO LEPORE
Perito: Arch. patrizia cimignolo

