



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

26/2024

DEBITORE:

FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, Fabio Fusi

GIUDICE:

Dott. ALIQUO' LUCIANO PIETRO

CUSTODE:

Curatore: Dott.ssa Rossini Chiara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabio Butera

CF: BTRFBA64E27G273A

con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

telefono: 0399418075

email: info@fabiobutera.com

PEC: fb@pec.fabiobutera.com

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 26/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TAVERNERIO Via Caio Plinio Secondo e Via Giuseppe Verdi (Via dei Mulini) snc, frazione Ponzate, della superficie commerciale di **3.276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)
Terreno edificabile, con forte declivio e presenza importante di alberature. Occorrono opere di sbancamento e terrazzamento per consentire l'ingresso di mezzi operativi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1790 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1126, indirizzo catastale: VIA CAIO PLINIO SECONDO n. SNC, piano: S1, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1157 altra proprietà, mappale 1796 altra proprietà, 1139 e 1140 medesima proprietà, mappali 1255, 1446, 1445 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
Avvertenze catastali: la particella n. 1790 di Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1157 sub. 1, n. 1157 sub. 2, n. 1157 sub. 3, n. 1157 sub. 4.
- foglio 9 particella 1790 (catasto terreni), sezione urbana PON, qualita/classe Ente Urbano, superficie 1126, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio Sezione Ponzate, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/2012 Pubblico ufficiale GIURIANI Sede COMO (CO) - UU Sede COMO (CO) Registrazione Volume 9990 n. 2436 registrato in data 06/11/2013 - DICH SUCC TESTATA DI PUSTERLA CARLO Voltura n. 8392.7/2014 - Pr
Coerenze: Mappale 1157 altra proprietà, mappale 1796 altra proprietà, 1139 e 1140 medesima proprietà, mappali 1255, 1446, 1445 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
Avvertenze catastali: L'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1790 di are 11.26 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1157 di are 20.90, area derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1157 di are 11.50 e n. 1161 di are 9.40.
- foglio 9 particella 1139 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019, qualita/classe Seminativo 4, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota

presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1790 medesima proprietà, mappale 1796 altra proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappale 1140 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.

- foglio 9 particella 1140 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 557, qualita/classe Seminativo 4, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione di Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1790 e mappale 1139 medesima proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappale 1255 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
- foglio 9 particella 1255 (catasto terreni), partita 496, porzione PON, qualita/classe Seminativo 4, superficie 560, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,45 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappali 1253, 1445 e 1446 medesima proprietà, mappali 1790 e 1140 medesima proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappali 1261 e 1254 altra proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
- foglio 9 particella 1446 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 496, qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 150, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,81 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1445 medesima proprietà, mappale 1790 medesima proprietà, mappale 1255 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio
- foglio 9 particella 1253 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 579, qualita/classe Seminativo 4, superficie 30, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1445 medesima proprietà, mappale 1446 medesima proprietà, mappale 1255 medesima proprietà, mappali 1254, 1258, 1194 altra proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio
- foglio 9 particella 1445 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 579, qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 1020, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,53 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21290.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Via Caio Plinio Secondo, mappale 1157 altra proprietà, mappali 1446 e 1253 medesima proprietà, mappali 1258, 1194 e 1626 altra proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia a forte declivio, una tessitura prevalente zona morenica con presenza di depositi granulari (ghiaia e sabbia) e/o coesivi (argille), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: presenza di piante a medio fusto, di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.276,00 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:	€. 260.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno edificabile a forte declivio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal titolo di provenienza, a rogito notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco in data 18 dicembre 1972 repertorio n. 25954/8074, risulta testualmente quanto segue:

- Sull'appezzamento alienato i compratori e loro aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno elevarvi soltanto case di civile abitazione, col divieto di esercitarvi commercio e altre attività che abbiano a riuscire comunque moleste per esalazioni e rumori.
- Il fondo oggetto di stima, ha il diritto di allacciamento all'acquedotto Comunale, attraverso i fondi di proprietà Pascucci, Santagostino, De Luca, e dalla via dei Mulini."; con riferimento ai diritti relativi alla fonte di acqua potabile esistente sul fondo, di cui al predetto atto, la parte venditrice dichiara e garantisce che gli stessi non vengono di fatto esercitati, né e' mai stato richiesto l'esercizio di essi, da oltre il ventennio, pacificamente e senza interruzioni;

Si richiama - la servitu' perpetua di passaggio e mantenimento nel sottosuolo delle aree di cui alle particelle 1790, 1139, 1140 di tubazioni per lo smaltimento delle acque chiare e scure, al fine di consentire l'allacciamento alla rete fognaria comunale esistente in via Giuseppe Verdi, costituita con atto a rogito in data 22 ottobre 2019 repertorio n. 3024/1907 (registrato a Como il 25 ottobre 2019 al n. 8585 serie 1T e trascritto a Como il 25 ottobre 2019 ai nn. 29255/20299);

Si richiamano gli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla citata convenzione, autenticata da atto notarile al n. 3028/1910 di repertorio (nei termini di registrazione e trascrizione) per il rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Dall'Atto di Compravendita del 25/10/2019 a firma del Notaio Dott.ssa Enrica Speranza in Erba, trascritto a Como Registro generale 30598, Registro Particolare 21289 in data 06/11/2019, si riporta:

Accesso - la parte venditrice, personalmente e come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che l'accesso all'area in oggetto si pratica in fatto, pubblicamente ed indisturbatamente da oltre il ventennio, dalla suddetta via Giuseppe Verdi. Rimane salvo ed impregiudicato - intendendosi in forza del presente atto trasferito alla parte acquirente (ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo) - ogni eventuale diritto, ove sussistente e comunque conseguito e/o maturato dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, di accedere allo stesso appezzamento di terreno in oggetto transitando attraverso contigue proprietà di terzi.

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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 25/10/2019 a firma di Notaio Dott.ssa Speranza Enrica ai nn. 3028/1910 di repertorio, trascritta il 30/10/2019 a Como ai nn. 29868/20746, a favore di Comune di Tavernerio (CO), contro Pusterla Paolo e Pusterla Giorgio, derivante da Atto pubblico - stipula di Convenzione Edilizia.

Si rimanda al contenuto integrale della convenzione, con particolare riguardo ai seguenti articoli: "Art. 7 (...) l'Attuatore si obbliga, per sé o aventi causa, prima della fine dei lavori, a frazionare l'area di mq. 83 (parte del mappale 1445) attualmente adibita a sedime della Via Caio Plinio Secondo, meglio identificata nelle tavole n. 2 e n. 13 (facenti parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Permesso di costruire convenzionato). L'Attuatore si obbliga, per sé o aventi causa, a cedere l'area al Comune di Tavernerio a propria cura e spese, su semplice richiesta dell'amministrazione, nel momento in cui la stessa procederà all'acquisizione delle aree private attualmente adibite a sede della Via Caio Plinio Secondo. Il Soggetto attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola, e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché la messa in sicurezza, prima della loro cessione." "Art. 14 - Obblighi in caso di successione. In caso di alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovranno essere trasmessi agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione. Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, l'Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune."

Servitù non Aedificandi, stipulata il 26/09/2017 a firma di Notaio Dott.ssa Speranza Enrica ai nn. 2399/1454 di repertorio, registrata il 29/09/2017 a Como ai nn. 16700, trascritta il 29/09/2017 a Como ai nn. 24989/16420, a favore di Pusterla Giorgio, Pusterla Paolo, contro Pusterla Giorgio, Pusterla Paolo, Guglielmini Stefano, Pizzinga Giulia, derivante da Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso - Atto Notarile.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a Particella 1790 (Fondo Dominante) - Particelle 1157, 1791 (Fondo Servente).

Dall'atto stipulato in data 26/09/2017 repertorio n. 2399/1454 (registrato a Como il 29 settembre 2017 al n. 16700 serie 1T e trascritto Como il 29 settembre 2017 ai nn. 24987/16418, 24988/16419, 24989/16420, 24990/16421), la parte venditrice: a) si è riservata l'eventuale volumetria residua di

competenza delle aree particella 1157 e particella 1791 (già di proprietà della stessa parte venditrice) a favore dell'area particella 1790; b) si è riservata, per sé ed aventi causa, altresì il diritto di realizzare e mantenere fabbriche e costruzioni sulle particelle 1790, 1445 e 1446 a confine con la suddetta particella 1157 e comunque in deroga alle vigenti norme di legge e regolamentari relative alle distanze legali dal confine, fermo restando che qualsiasi fabbrica o costruzione dovrà essere munita di idoneo titolo edilizio autorizzativo / abilitativo.

Servitù di passaggio e di mantenimento tubi, stipulata il 22/10/2019 a firma di Notaio Dott.ssa Speranza Enrica ai nn. 3024/1907 di repertorio, trascritta il 25/10/2019 a Como ai nn. 29255/20299, a favore di Guglielmini Stefano, Pizzinga Giulia, Di Gregorio Alfredo, De Marco Carmine, Giusti Maria Vittoria, contro Pusterla Giorgio, Pusterla Paolo, derivante da Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso - Atto Notarile di costituzione servitù

Costituzione di patti e servitù, stipulata il 20/01/1960 a firma di Notaio Dott. Giorgio Giuriani ai nn. 26293/7954 di repertorio, trascritta il 15/02/1960 a Como ai nn. 1071/961, derivante da Atto Notarile di Compravendita

Costituzione di patti e servitù, stipulata il 18/12/1972 a firma di Dott. Francesco Tarchini ai nn. 25954/8074 di repertorio, trascritta il 17/01/1973 a Como ai nn. 1379/1327, derivante da Atto notarile di Compravendita

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2019 a firma di Notaio Dott.ssa Speranza Enrica ai nn. 3030/1912 di repertorio, iscritta il 11/11/2019 a Como ai nn. 31053/5019, a favore di Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi società Cooperativa con sede in Lesmo, contro FUSI NATALE & C. S.a.s., derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.400.000.

Importo capitale: 1.200.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 09/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Como ai nn. 37864/28196, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESP. FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in Albavilla (CO) e FUSI FABIO nato ad Albavilla (CO), derivante da Atto Giudiziario - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BREVE STORIA VENTENNALE:

Al ventennio la proprietà delle aree censite con le particelle n. 1253 ex 47/c di are 0.30 e n. 1445 ex 1156/e di are 10.20 apparteneva a [REDACTED], proprietario in forza dell'atto in data 25.01.1979 n. 75157/22093 di rep. a rogito Dott. Giorgio Giuriani notaio in Como, ivi trascritto in data 22.02.1979 ai n. 2378/2022.

Al ventennio la proprietà delle aree censite con le particelle n. 1157 ex 91/g di are 11.50 e n. 1139 ex 47/c di are 2.40, n. 1161 ex 91/s di are 9.40, n. 1140 ex n. 47/d di are 1.50, n. 1446 ex 1156/f di are 1.50, n. 1255 ex 47/e di are 5.60 apparteneva per ½ ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in forza dei seguenti titoli:

atto in data 20.01.1959 n. 37317/10213 di rep. a rogito Dott. Franco Seveso notaio in Como, ivi registrato il 04.02.1959 al n. 2725 e trascritto in data 13.02.1959 ai nn. 998/844 – acquisto dei terreni allora censiti con le particelle n. 47/c di are 2.40 e n. 91/g di are 11.50.

atto in data 20.01.1960 n. 26293/7954 di rep. a rogito Dott. Giorgio Giuriani notaio in Como, ivi trascritto in data 15.02.1960 ai nn. 1071/961 – acquisto dei terreni allora censiti con le particelle n. 91/s di are 9.40 e n. 47/d di are 1.50.

atto in data 18.12.1972 n. 25954/8074 di rep. a rogito Dott. Francesco Tarchini notaio in Olgiate Comasco, trascritto a Como in data 17.01.1973 ai nn. 1379/1327 – acquisto delle particelle n. 1156/f di are 1.50 e n. 47/e di are 5.60.

A seguito di successione testamentaria a [REDACTED], denuncia di successione registrata a Como il 06.11.2013 al n. 2436 vol. 9990/13, ivi trascritta in data 08.08.2014 ai nn. 18419/12815 – la quota di ½ del diritto di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni di Tavernerio sezione Ponzate con le particelle n. 1139, n. 1157, n. 1140, n. 1446, n. 1255 e n. 1161 è stata acquistata da [REDACTED].

Con atto di compravendita in data 25.10.2019 n. 3029/1911 di rep. a rogito dott.ssa Enrica Speranza, notaio in Erba, trascritto a Como in data 06.11.2019 ai nn. 30598/21289, [REDACTED] hanno venduto a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla la proprietà delle aree in Tavernerio censite con le particelle n. 1790, n. 1139, n. 1140, n. 1255, n. 1446; con lo stesso atto trascritto in pari data ai nn. 30599/21290 Pusterla Paolo ha venduto a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla la proprietà delle aree in Tavernerio censite con le particelle n. 1253 e n. 1445.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE & C. S.A.S.. (CF 00340940139) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/10/2019), con atto stipulato il 25/10/2019 a firma di Dott.ssa Speranza Enrica ai nn. 3029/1911 di repertorio, trascritto il 06/11/2019 a Como ai nn. 30598/21289.

Ulteriore trascrizione del 06/11/2019 nn. 30599/21290

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE [REDACTED] (fino al 25/10/2019), registrato il 06/11/2013 a COMO ai nn. 2436/999.

Il titolo è riferito solamente a le particelle n. 1790, n. 1139, n. 1140, n. 1255, n. 1446

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Convenzionato N. **229/2017**, intestata a Impresa Edile FUSI NATALE & C. S.a.s. sede in Albavilla (CO) (voltura da Pusterla Paolo e Giorgio), per lavori di Nuova costruzione di n° 6 unità ad uso residenziale, presentata il 13/12/2017 con il n. 16906 di protocollo, rilasciata il 08/11/2019 con il n. 17540/u/2019 di protocollo.

La realizzazione non è mai iniziata e gli oneri di urbanizzazione, pagati in precedenza, sono stati rimborsati. I termini di efficacia, del titolo edilizio, sono scaduti.

Autorizzazione Paesaggistica N. **14038/u/2019**, intestata a [REDACTED] GIORGIO, per lavori di Nuova costruzione n° 6 unità immobiliari ad uso residenziale, rilasciata il 02/09/2019 con il n. 14038/u/2019 di protocollo.

Rilasciata dal Comune di Tavernerio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 19/06/2013 pubblicata BURL in data 16/10/2013, l'immobile ricade in zona AMBITO BV - Residenziale di completamento e di verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1 – DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e destinate alla residenza e al verde privato.

2 – DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme. In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde, piantumato e non, di cui all'Ambito di Riqualficazione n. 5 – Art. 30.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

V è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando la IF = 0,50 mc./mq, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l'IF di 0,20 mc./mq. per un incremento massimo di 400 mc., in alternativa a quanto disposto dall'art. 52.1;

IF per i lotti compresi dalle tavole di zonizzazione in ambito BV e già frazionati ed ancora liberi in quanto non edificati e privi di vincoli di cui all'art. 13, alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice fondiario 0,50 mc./mq. per un massimo di 400 mc e per un'integrazione volumetrica calcolata applicando l'IF di 0,20 mc./mq. per un massimo di altri 400 mc. in alternativa a quanto disposto dall'art. 52.1;

IT 0,5 mc/mq per i P.A. per l'esaurimento dell'indice IT in attuazione degli indirizzi di cui al successivo comma 7;

RC 40;

Sd 40%.

4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1) Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti;

2) Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16.b e 16c;

3) In ogni caso l'altezza non potrà superare 9,50 m.

5- DISTANZE TRA I FABBRICATI (art. 16.c)

1) Per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

2) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;

- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 – EDIFICAZIONE

Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione, di volumetria di progetto pari o inferiore a 400 mc. Permesso di costruire convenzionato o P.A. per interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto quando risulta superiore a 400mc. P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento.

.

VINCOLI SPECIFICI:

VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.L.vo 22 gennaio 2004 n.42, lettera c);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione degli immobili non è mai iniziata

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un fabbricato in lamiera delle dimensioni approssimate pari a 8,50 x 5,50 m altezza max 2,40 m non autorizzato e non censito.

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

Il costo della demolizione/rimozione del fabbricato si ritiene incluso nei deprezzamenti attuati, nella presente perizia, per lo stato fisico del terreno.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un fabbricato in lamiera non autorizzato e non censito

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVERNERIO VIA CAIO PLINIO SECONDO E VIA GIUSEPPE VERDI (VIA DEI MULINI) SNC, FRAZIONE PONZATE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TAVERNERIO Via Caio Plinio Secondo e Via Giuseppe Verdi (Via dei Mulini) snc, frazione Ponzate, della superficie commerciale di **3.276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno edificabile, con forte declivio e presenza importante di alberature. Occorrono opere di sbancamento e terrazzamento per consentire l'ingresso di mezzi operativi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1790 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1126, indirizzo catastale: VIA CAIO PLINIO SECONDO n. SNC, piano: S1, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1157 altra proprietà, mappale 1796 altra proprietà, 1139 e 1140 medesima proprietà, mappali 1255, 1446, 1445 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
Avvertenze catastali: la particella n. 1790 di Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1157 sub. 1, n. 1157 sub. 2, n. 1157 sub. 3, n. 1157 sub. 4.
- foglio 9 particella 1790 (catasto terreni), sezione urbana PON, qualita/classe Ente Urbano,

superficie 1126, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio Sezione Ponzate, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/11/2012 Pubblico ufficiale GIURIANI Sede COMO (CO) - UU Sede COMO (CO) Registrazione Volume 9990 n. 2436 registrato in data 06/11/2013 - DICH SUCC TESTATA DI PUSTERLA CARLO Voltura n. 8392.7/2014 - Pr

Coerenze: Mappale 1157 altra proprietà, mappale 1796 altra proprietà, 1139 e 1140 medesima proprietà, mappali 1255, 1446, 1445 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.

Avvertenze catastali: L'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1790 di are 11.26 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1157 di are 20.90, area derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1157 di are 11.50 e n. 1161 di are 9.40.

- foglio 9 particella 1139 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019, qualita/classe Seminativo 4, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1790 medesima proprietà, mappale 1796 altra proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappale 1140 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
- foglio 9 particella 1140 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 557, qualita/classe Seminativo 4, superficie 150, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione di Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1790 e mappale 1139 medesima proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappale 1255 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
- foglio 9 particella 1255 (catasto terreni), partita 496, porzione PON, qualita/classe Seminativo 4, superficie 560, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,45 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappali 1253, 1445 e 1446 medesima proprietà, mappali 1790 e 1140 medesima proprietà, Via Giuseppe Verdi (detta anche Via dei Mulini), mappali 1261 e 1254 altra proprietà, tutti del foglio 9 del comune di Tavernerio.
- foglio 9 particella 1446 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 496, qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 150, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,81 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1445 medesima proprietà, mappale 1790 medesima proprietà, mappale 1255 medesima proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio

- foglio 9 particella 1253 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 579, qualita/classe Seminativo 4, superficie 30, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21289.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Mappale 1445 medesima proprietà, mappale 1446 medesima proprietà, mappale 1255 medesima proprietà, mappali 1254, 1258, 1194 altra proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio
- foglio 9 particella 1445 (catasto terreni), sezione urbana PON, partita 579, qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 1020, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,53 €, indirizzo catastale: Comune di Tavernerio sezione Ponzate, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da Atto del 25/10/2019 Pubblico ufficiale SPERANZA ENRICA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 3029 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21290.1/2019 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2019
Coerenze: Via Caio Plinio Secondo, mappale 1157 altra proprietà, mappali 1446 e 1253 medesima proprietà, mappali 1258, 1194 e 1626 altra proprietà, tutti del foglio 9 del Comune di Tavernerio

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia a forte declivio, una tessitura prevalente zona morenica con presenza di depositi granulari (ghiaia e sabbia) e/o coesivi (argille), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: presenza di piante a medio fusto, di selvicoltura: assenti



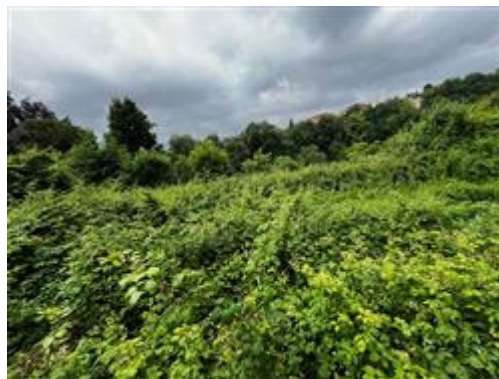
Vista 1 da mappa 3d



Vista 2 da mappa 3d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Como, Faggeto Lario, Lipomo, Montorfano, Albavilla, Erba). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Brigida d'Irlanda a Ponzate; Parco della valle del Cosia.





Vista 1 della Via Caio Plinio



Vista 2 della Via Caio Plinio



Vista 3 della Via Verdi (o Via dei Mulini)



Vista 4 della Via Verdi (o Via dei Mulini)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale complessiva	3.276,00	x	100 %	=	3.276,00

Totale:	3.276,00	3.276,00
----------------	-----------------	-----------------



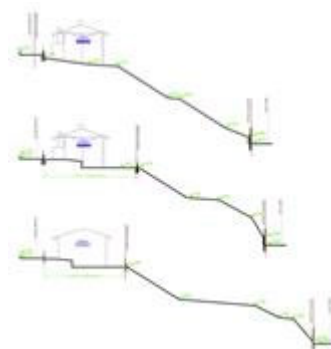
Planimetria dello stato di progetto



Prospetti dello stato di progetto



Estratto di mappa catastale



Sezioni altimetriche schematiche dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2025

Fonte di informazione: WelcHome Soluzioni Immobiliari snc

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Tavernerio Via Salvo D'Aquisto

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 105,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/06/2025
Fonte di informazione: Roda Real Estate Srl
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Tavernerio Via Golgi
Superfici principali e secondarie: 840
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 178,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 25 %
Prezzo: 112.500,00 pari a 133,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/06/2025
Fonte di informazione: Primalux Servizi Immobiliari - Alzate Brianza
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Tavernerio Via A. Moneta
Superfici principali e secondarie: 1200
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 79,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi di prezzi comparativi, ricavati da asking-price di beni analoghi e dal calcolo allegato per determinare il valore del terreno mediante metodo dei Costi - Ricavi. Si è tenuto conto del terreno non pianeggiante, con forte declivio da nord verso sud, e della presenza di alberatura, fattori che incidono sul costo di costruzione degli immobili, necessitando di opere di sistemazione delle quote del terreno, nonché dei costi di demolizione di un fabbricato in lamiera. E' inoltre da considerare che sui beni oggetto di stima è previsto il progetto per un complesso residenziale di 6 unità abitative, autorizzato mediante permesso di costruire convenzionato n. 229/2017 del 08/11/2019; volturato alla propr. Fusi Natale e C. in data 04/11/2019 prot. 17263.

La media dei valori individuata dagli asking price in zona è compresa tra i 160 - 190 €/mq. Il valore, da Borsino Immobiliare per nuove costruzioni residenziali (appartamenti), valori rilevati nell'anno 2023, in classe A3/A2, si attesta a 2.500 €/mq.

TAVERNERIO - FRAZIONE PONZATE - VIA CAIO PLINIO II° - CALCOLO VALORE AREA EDIFICABILE - METODO COSTI / RICAVI

1 CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA DA SUPERFICIE CATASTALE del foglio 9

- Particella 1139 240,00
- Particella 1140 150,00
- Particella 1253 30,00
- Particella 1255 560,00
- Particella 1445 1.020,00
- Particella 1446 150,00
- Particella 1790 1.126,00

Superficie Totale Sf = 3.276,00 mq

2 CALCOLO SOMMARIO VOLUME EDIFICABILE

- Volumetria edificabile da PGT Sf x 0,50 = 1.638,00 mc
- Volumetria concessa nel PdiC convenzionato = 1.674,00 mc
- SLP residenziale calcolata sulla volumetria edificabile V/3 = **546,00 mq**
- SNR stimata in percentuale 70% della SLP = **384,00 mq** (superficie non residenziale)

3 CALCOLO RICAVI SOMMARIO - VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI

- SLP residenziale in classe A3/A2 546,00 x € 2.500,00 = € 1.365.000,00
- SNR per box, cantine, balconi e terrazzi 384,00 x € 1.250,00 = € 480.000,00
- SV per giardini e aree condominiali stima sommaria 1.500,00 x € 125,00 = € 187.500,00

TOTALE RICAVI Totale € 2.032.500,00

4 CALCOLO COSTI

- Costi di costruzione fonte CRESME singola villa = € 207.185,96
- Costi di costruzione per 6 unità x 207.185,96 = € 1.243.115,76
- Costi sistemazioni esterne, rampe, terrazzamenti, giardini, illuminazione = € 117.300,00

Totale costruzione € 1.243.115,76

Costi professionali complessivi stimati (CRESME) € 87.000,00

5 ONERI URBANIZZAZIONE STIMATI *DA VERIFICARSI CON AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- Oneri di urbanizzazione I° a scomputo = € 21.000,00
- Oneri di urbanizzazione II° = € 6.000,00
- Contributo sul Costo di costruzione (stimato) = € 23.000,00

Totale oneri presunti* € 50.000,00 (indicativi da verificarsi con Amministrazione Comunale alla data di presentazione di un procedimento edilizio)

Utile d'impresa sui valori di ricavi 10% = € 203.250,00

Oneri finanziari sui costi sostenuti 10% = € 124.311,58

Mediazioni vendite sul valore di commercializzazione 2% = € 40.650,00

Allacciamenti utenze - spese generali = € 24.862,32

Arrotondamento € (689,65)

TOTALE COSTI STIMATI € 1.772.500,00

DISAVANZO = VALORE AREA € 260.000,00

Parametro valore per metro cubo edificabile

mc edificabili 1.638,00 - valore €/mc = € 158,73

Parametro per mq di superficie catastale 3.276,00 €/mq = **€ 79,37**

INCIDENZA TEORICA VALORE TERRENO

Rapporto VA / VR x 100 = 300.000,00 / 2.032.500,00 = 14,76%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.276,00 x 79,37 = **260.016,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

arrotondamento del valore di stima

-16,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 260.000,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è di tipo sintetico-comparativo, limitatamente ai valori valutati dei beni immobili. Sono utilizzati, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze. Il calcolo del valore del terreno, sulla base delle sue potenzialità edificatorie, è stato poi desunto e confrontato con la stima dei costi e ricavi, descritti ed analizzati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Tavernerio, agenzie: Portali di annunci immobiliari - Idealista, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: CRESME

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	terreno residenziale	3.276,00	0,00	260.000,00	260.000,00
				260.000,00 €	260.000,00 €

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: € 260.000,00**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

€ 39.000,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarla:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **221.000,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Fabio Butera