

**Beni in Faloppio -Como- via Mulini n. 21
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento e vani di sgombero sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.
Composto da : al piano primo camera, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno e al piano terra due cantine e ripostigli. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 157³
Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 701, categoria A3, classe 2, composto da vani 5,5, - rendita: € 207,36.
Coerenze: partendo da nord:
piano terreno: area di pertinenza al mappale 1137, vano scala comune, vani sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, area di pertinenza al mappale 1140;
piano primo: area di pertinenza al mappale 1137, vano scala comune, appartamento al mappale 51 sub. 702, area di pertinenza al mappale 1140:
Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano
- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo sito in comune di Faloppio - Como-, via Mulini n. 21.
Composto da autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20⁴
Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 703, categoria C6, classe 2, della superficie catastale di mq 17, posto al piano T, - rendita: € 61,46.
Coerenze: partendo da nord: vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, autorimessa al mappale 51 sub. 704;
Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano
- C.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento e vani di sgombero sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.
Composto da : al piano primo tre camere, corridoio, bagno, cucina/pranzo, soggiorno e due balconi; al piano terreno cantina e quattro ripostigli sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 227⁵
Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 702, categoria A3, classe 2, composto da vani 8,5, - rendita: € 320,46.
Coerenze: partendo da nord:
piano terreno: area di pertinenza al mappale 1137, autorimesse ai mapp. 51 sub. 704 e 703, vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 701;
piano primo: su tre lati area di pertinenza al mappale 1137, 1140, appartamento al mappale 51 sub. 701, vano scala comune;
Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano
- D.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo sito in comune di Faloppio - Como-, via Mulini n. 21.
Composto da autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20⁶

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 704, categoria C6, classe 1, della superficie catastale di mq 17, posto al piano T, - rendita: € 52,68.

Coerenze: partendo da nord: vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, autorimessa al mappale 51 sub. 703 e ancora vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702;

Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano

- E.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno di pertinenza sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.

Superficie complessiva di circa mq 1310.

Identificato in catasto:

- intestata a Tessitura [redacted] di [redacted], [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 9 mappale 1137 categoria Prato Irriguo, classe 2, della superficie catastale di mq 1190, - rendita: RD € 7,99 - RA 4,92.

Coerenze: partendo da nord: mappale 1138, 1139, 705, 1140

- intestata a Tessitura [redacted] di [redacted], [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 9 mappale 1140 categoria F.U. da accertare, della superficie catastale di mq 120.

Coerenze: partendo da nord: mappale 705, 706, 1137

Si trasferisce la piena proprietà del fabbricato e del terreno circostante con la prescrizione che la capacità edificatoria residua di attuale spettanza è stata attribuita ai confinanti mappali 706, 1139 e 332, nella quantità ad oggi consentita dal vigente strumento urbanistico. Qualora in futuro un nuovo strumento urbanistico consenta una maggiore edificabilità o diversa destinazione urbanistica, questa rimarrà ai citati mappali 1137, 1140 e 705.

Si costituisce pertanto a carico dei mappali 1137, 1140 e 705 ed a favore dei mappali 706, 1139 e 332 una servitù inedificandi con i limiti sopra descritti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di casa di civile abitazione di vecchio impianto, ubicata in località Filatoio, composta da due appartamenti con ripostigli e autorimesse, in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'edificio è di tipo isolato, circondato da area di pertinenza a verde, confinante con l'area di pertinenza della ex Tessitura [redacted] descritta al lotto 3. L'area di pertinenza, contraddistinta al catasto con i mappali 1140, 705 e 1137 è in parte inserita in zona produttiva D1 ed in parte in zona destinata a standard pubblico a servizio della zona industriale.

La capacità insediativa residua del lotto [redacted] sarà attribuita completamente al lotto 3 della presente perizia e pertanto verrà venduto senza alcuna ulteriore possibilità edificatoria.

L'edificio è composto da due piani fuori terra. Al piano terreno sono ubicate due autorimesse con vani ripostiglio e cantina di pertinenza. Gli alloggi sono accessibili per mezzo di una stretta scala comune.

L'edificio è ubicato in una zona completamente isolata, con mancanza totale di servizi primari che si trovano invece nei centri dei comuni di Faloppio e Uggiate Trevano, distanti circa due chilometri dalla zona.

L'edificio necessita di intervento di ristrutturazione totale.

A favore del lotto in questione (ai mappali 1137, 705, 1140) con atto di vendita in data 29/01/1986 a rogito dott. Massimo Caspani rep. 3895/1412, registrato a Como il 14/02/1986 n. 645 e trascritto a Como il 19/02/1986 nn. 2929/2253 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mappale 1138 per una striscia della larghezza di metri cinque lungo il confine sud-est.

Caratteristiche zona: isolata (isolata) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (50), autobus (2), autostrada (10), ferrovia (12).

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli
Perito: Geom. Francesco Gorla

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (scarso), centro commerciale (sufficiente), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (scarso), parco giochi (scarso), polizia (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], [redacted] e il figlio minore senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene ha inizio dal 09/12/2004. vedasi certificato di residenza allegato

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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
 4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**
 4.2.3. Altri oneri:

Sentenza di fallimento derivante da Fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA TESSITURA [redacted] DI [redacted] [redacted], [redacted] E C. SNC** - a firma di Tribunale di Como in data 12/01/2005 ai nn. 5 trascritto a Como in data 18/06/2006 ai nn. 21302/13488

Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA TESSITURA [redacted] DI [redacted] [redacted] E C. SNC** - a firma di Tribunale di Como in data 12/01/2005 ai nn. 5/1 trascritto a Como in data 17/01/2007 ai nn. 1806-1089 - La trascrizione citata è rettificativa della nota 21302/13488 del 18/06/2006 per indicazioni errate circa la sezione censuaria di Faloppio anzichè Gaggino dei mappali 647, 209 e 651 ed omissione del fabbricato al mappale 51 subb. 1,2,3,4,5,6.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Tessitura [redacted] di [redacted] e C. snc con sede in Olgiate Comasco proprietario dal 16/02/1988 ad oggi con atto a firma di dott. Carlo Pedraglio in data 16/02/1988 ai nn. 30757/2070 registrato a Como in data 03/03/1988 ai nn. 524 trascritto a Como in data 09/03/1988 ai nn. 4275/2888

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Faloppio, non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, trattandosi di edificio di vecchio impianto.

Descrizione **appartamento e vani di sgombero** di cui al punto **A**

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia
 Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli
 Perito: Geom. Francesco Gorla

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.

Composto da : al piano primo camera, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno e al piano terra due cantine e ripostigli. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **157**⁷

Identificato in catasto: intestata a Tessitura ~~_____~~ di ~~_____~~ e ~~_____~~ e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 701, categoria A3, classe 2, composto da vani 5.5, -rendita: € 207,36.

Coerenze: partendo da nord:

piano terreno: area di pertinenza al mappale 1137, vano scala comune, vani sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, area di pertinenza al mappale 1140;

piano primo: area di pertinenza al mappale 1137, vano scala comune, appartamento al mappale 51 sub. 702, area di pertinenza al mappale 1140:

Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione piano primo	85	1	85	Ovest	Da ristrutturare
vani accessori al piano terreno	72	0,3	21,6	Ovest	Da ristrutturare
	157		106,6		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai (struttura):	tipologia: legno, condizioni: scarse.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
Scale (struttura):	tipologia: a rampa unica, materiale: cemento e graniglia, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
Balconi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: scarse.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.

Composto da autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20**⁸

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a Tessitura ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 703, categoria C6, classe 2, della superficie catastale di mq 17, posto al piano T, - rendita: € 61.46.

Coerenze: partendo da nord: vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, autorimessa al mappale 51 sub. 704;

Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: scarse.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Descrizione appartamento e vani di sgombero di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.

Composto da: al piano primo tre camere, corridoio, bagno, cucina/pranzo, soggiorno e due balconi; al piano terreno cantina e quattro ripostigli sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 227⁹

Identificato in catasto: intestata a Tessitura ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 702, categoria A3, classe 2, composto da vani 8,5, - rendita: € 320,46.

Coerenze: partendo da nord:

piano terreno: area di pertinenza al mappale 1137, autorimesse ai mapp. 51 sub. 704 e 703, vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 701;

piano primo: su tre lati area di pertinenza al mappale 1137, 1140, appartamento al mappale 51 sub. 701, vano scala comune;

Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano

Destinazione	Sup. Lords	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione piano primo	132	1	132	Est	Da ristrutturare
vani accessori al piano terreno	91	0,3	27,3	Est	Da ristrutturare
balconi piano primo	4	0,25	1	Sud - Est	Da ristrutturare
	227		160,3		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: scarse.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: cemento e graniglia, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli
Perito: Geom. Francesco Gorla

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.

Composto da autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20¹⁰

Identificato in catasto: intestata a Tessitura ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ C. con sede in Olgiate Comasco foglio 1 mappale 51 subalterno 704, categoria C6, classe 1, della superficie catastale di mq 17, posto al piano T, - rendita: € 52,68.

Coerenze: partendo da nord: vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702, autorimessa al mappale 51 sub. 703 e ancora vani di sgombero annessi all'appartamento al mappale 51 sub. 702;

Note: l'unità immobiliare insiste sul mappale 705 C.T. - Ente Urbano

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: scarse.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Descrizione **Terreno di pertinenza** di cui al punto **E**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.

Superficie complessiva di circa mq 1310.

Identificato in catasto:

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 9 mappale 1137 categoria Prato Irriguo, classe 2, della superficie catastale di mq 1190, - rendita: RD € 7.99 - RA 4.92.
Coerenze: partendo da nord: mappale 1138, 1139, 705, 1140
- intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e C. con sede in Olgiate Comasco foglio 9 mappale 1140 categoria F.U. da accertare, della superficie catastale di mq 120.
Coerenze: partendo da nord: mappale 705, 706, 1137.

Si trasferisce la piena proprietà del fabbricato e del terreno circostante con la prescrizione che la capacità edificatoria residua di attuale spettanza è stata attribuita ai confinanti mappali 706, 1139 e 332, nella quantità ad oggi consentita dal vigente strumento urbanistico. Qualora in futuro un nuovo strumento urbanistico consenta una maggiore edificabilità o diversa destinazione urbanistica, questa rimarrà ai citati mappali 1137, 1140 e 705.

Si costituisce pertanto a carico dei mappali 1137, 1140 e 705 ed a favore dei mappali 706, 1139 e 332 una servitù inedificandi con i limiti sopra descritti.

A favore del lotto in questione (ai mappali 1137, 705, 1140) con atto di vendita in data 29/01/1986 a rogito dott. Massimo Caspani rep. 3895/1412, registrato a Como il 14/02/1986 n. 645 e trascritto a Como il 19/02/1986 nn. 2929/2253 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carroia a carico del mappale 1138 per una striscia della larghezza di metri cinque lungo il confine sud-est.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumentria
area di pertinenza esterna a servizio dell'edificio residenziale - la stessa è valutata in solido con il fabbricato principale	0		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si adatterà quale aspetto economico il valore di mercato procedendo con metodo sintetico comparativo. Si adatteranno quali parametri le superfici lorde ed il prezzo di mercato per unità di superficie.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Faloppio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento e vani di sgombero	106,60	€ 42.640,00	€ 42.640,00
B. box singolo	a corpo	€ 2.400,00	€ 2.400,00
C. appartamento e vani di sgombero	160,30	€ 64.120,00	€ 64.120,00
D. box singolo	a corpo	€ 2.400,00	€ 2.400,00
E. Terreno	in solido con il fabbricato		
Totale:		€ 111.560,00	€ 111.560,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 16.734,00

Nessuno

Giudice Dr. dott. Giovanni Bartista Nardecchia
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli
Perito: Geom. Francesco Gorla

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna
€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 94.826,00

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli
Perito: Geom. Francesco Gorla