

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

AI-CAN Srl

N° Gen. Rep. **1080/2014**
data udienza di verifica crediti: 10-06-2015

Giudice Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Monica Bellani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CASTELLO PIETRASANTA A CANTU'

Esperto alla stima: Fabio Lorenzo Carria
Codice fiscale: CRRFLR63C19Z600M
Partita IVA: 04669790968
Studio in: Via Pisanello 4 - Milano
Telefono: 02.36511009
Fax: 02.36511591
Email: info@fabiocarria.com
Pec: carria.6743@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Categoria: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]

Dati Catastali: foglio 16, particella 1, subalterno 2, foglio 16, particella 1, subalterno 3, foglio 16, particella 1, subalterno 4, foglio 3, particella 1, subalterno 5, foglio 16, particella 1, subalterno 6, foglio 16, particella 1, subalterno 7, foglio 16, particella 4761, subalterno 4, foglio 16, particella 4761, subalterno 5, foglio 16, particella 4761, subalterno 6, foglio 16, particella 4761, subalterno 7, foglio 16, particella 4761, subalterno 8, foglio 16, particella 4761, subalterno 9

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Categoria:

Dati Catastali: foglio 16, particella 4, subalterno 1, foglio 16, particella 4, subalterno 2, foglio 16, particella 4, subalterno 3, foglio 16, particella 4, subalterno 4, foglio 16, particella 4, subalterno 5, foglio 16, particella 4, subalterno 6, foglio 16, particella 4758

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Possesso: Libero

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotti: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini - Cantu' (Como) - 22063

Lotto: Castello Pietrasanta

Prezzo da libero: € 2.600.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Cantu' (Como)**
Località/Frazione
Piazza Garibaldi- Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini

Lotto: Castello Pietrasanta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi.

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]

sito in Cantu' (Como) CAP: 22063 frazione: Cantù, Piazza Garibaldi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di AI-CAN Srl- Piena proprietà Cod. Fiscale: 03158120158 - Residenza: MILANO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 1, subalterno 2, scheda catastale 20054275, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano T, comune CANTU', categoria C/2, classe 1, superficie 68 mq., rendita € 231,79

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 1, subalterno 3, scheda catastale 20053918, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 1, comune CANTU', categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5, rendita € 69,72

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 1, subalterno 4, scheda catastale 20052831, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 1, comune CANTU', categoria C/2, classe 3, superficie 16 mq., rendita € 74,37

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 3, particella 1, subalterno 5, scheda catastale 20053917, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 1, comune CANTU', categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 46,48

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 1, subalterno 6, scheda catastale 20053921, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano T-1-2-S1, comune CANTU', categoria A/4, classe 3, consistenza 23 VANI, rendita € 1.247,24

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 1, subalterno 7, scheda catastale 20053922, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 3, comune CANTU', categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 4, scheda catastale 20053923, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 1, comune CANTU', categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 79,53

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 5, scheda catastale 20052818, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 1, comune CANTU', categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 6, scheda catastale 20054293, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 2, comune CANTU', categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 139,44

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 7, scheda catastale 20052819, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 2, comune CANTU', categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 92,96

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 8, scheda catastale 20052821, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 3, comune CANTU', categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 159,07

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4761, subalterno 9, scheda catastale 20052838, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano 3, comune CANTU', categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 139,19

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificativo corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini.

sito in Cantu' (Como) CAP: 22063, Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di AI-CAN Srl- Piena proprietà Cod. Fiscale: 03158120158 - Residenza: MILANO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 1, scheda catastale 20052817, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano T-1-2-S1, comune CANTU', categoria C/2, classe 1, superficie 197 mq., rendita € 671,50

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AI CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 2, scheda catastale 20052815, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano T-1-2-S1, comune CANTU', categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 352,48

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008

(protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Al CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 3, scheda catastale 20052816, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano T-1-2-S1, comune CANTU', categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 216,91

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Al CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 4, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano 1, comune CANTU', categoria C/2, classe 1, superficie 196 mq., rendita € 668,09

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Al CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 5, scheda catastale 20052820, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano 1, comune CANTU', categoria C/2, classe 2, superficie 40 mq., rendita € 159,07

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Al CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4, subalterno 6, scheda catastale 20052820, indirizzo VIA PIETRASANTA 4, piano S1, comune CANTU', categoria C/3, classe 1, superficie 102 mq., rendita € 279,20

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

Note: Stessa scheda attribuita anche al sub.5 - disegno imperfetto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Al CAN S.R.L. con sede in Milano C.F.03158120158 , foglio 16, particella 4758, scheda catastale 20053924, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 13, piano T-1-2-S1, comune CANTU', categoria C/6, classe 1, superficie 99 mq., rendita € 598,21

Derivante da: Voltura d'ufficio del 22.07.2008 Voltura n.12488.1/2008 in atti dal 05.09.2008 (protocollo n.C00196604) Repertorio n.78343 Rogante: LEONI STEFANO Sede: Porlezza Registrazione: Sede: RETT.MOD.UNICO N.15371/08

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare denominato Castello di Cantù o Palazzo Pietrasanta risulta essere composto da una serie di fabbricati e aree libere così suddivisi: il fabbricato storico sulla Piazza Garibaldi (il castello o palazzo signorile) ubicato in adiacenza alla Chiesa di San Paolo, due fabbricati di maggior consistenza ubicati sulla Via Pietrasanta fino all'angolo con la Via Fiammenghini, un fabbricato di modeste dimensioni all'interno dell'area di proprietà, un area libera parallela alla Via Fiammenghini e un area a giardino interno su quota di livello differente, un area a giardino sul lato della Piazza Garibaldi.

Caratteristiche zona: in centro storico esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: centro storico.

Attrazioni storiche: chiesa di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9] sito in Cantu' (Como), Piazza Garibaldi

Libero

Identificativo corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

sito in Cantu' (Como), Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini

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:

- contro AI-CAN Srl; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO

Rogito: TRIBUNALE DI MILANO rep.1108/2014 in data 11/12/2014 ai nn.

1108Iscritto/trascritto a MILANO in data 13/01/2015 ai nn. 508/328;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

- contro AI-CAN Srl; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO

Rogito: TRIBUNALE DI MILANO rep.1108/2014 in data 11/12/2014 ai nn.

1108Iscritto/trascritto a MILANO in data 13/01/2015 ai nn. 508/328;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di, BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro AI-CAN Srl;

Derivante da: APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 1.360.000,00; Importo capitale: € 800.000,00;

Rogito: NOTAIO STEFANO LEONI in data 13/11/2003 ai nn. 50065/4398; Iscritto/trascritto a PORLEZZA (CO) ai nn. 35862/7081;

Note: CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CONCESSA FINO ALLA DATA DEL 14.05.2005 E POI PROLUNGATA DI GIORNO IN GIORNO A TEMPO INDETERMINATO IN APPLICAZIONE ARTICOLO 6 LETTERA C) DELLE "NORME CHE REGOLANO I CONTI CORRENTI DI CORRISPONDENZA E SERVIZI CONNESSI".

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di, BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro AI-CAN Srl;

Derivante da: APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: € 204.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Rogito: NOTAIO STEFANO LEONI in data 02/08/2013 ai nn. 87305/16328; Iscritto/trascritto a PORLEZZA (CO) ai nn. 19665/2983;

Note: CONCESSIONE DI IPOTECA DI SECONDO GRADO A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CONCESSA FINO ALLA DATA DEL 03.02.2015 E POI PROLUNGATA DI GIORNO IN GIORNO A TEMPO INDETERMINATO IN APPLICAZIONE ARTICOLO 6 LETTERA C) DELLE "NORME CHE REGOLANO I CONTI CORRENTI DI CORRISPONDENZA E SERVIZI CONNESSI".

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Identificativo corpo: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9] sito in Cantu' (Como), Piazza Garibaldi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Attualmente non esistendo vincolo diretto

non esiste vincolo di prelazione ma si segnala l'intendimento di vincolare ai sensi del

D.Lgs.42/2004 l'edificio su Piazza Garibaldi

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini sito in Cantu' (Como), Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Attualmente non esistendo vincolo diretto non esiste vincolo di prelazione .
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: AI CAN S.R.L. con sede in Milano in Via Bramante 39 C.F.03158120158 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione
A rogito: Notaio Stefano Leoni in data 22/07/2008 ai nn. 78343/9780 - registrato a: MENAGGIO in data 26/07/2008 ai nn. 1930/1T - trascritto a: COMO in data 28/07/2008 ai nn. 24355/15371
Note: Trattasi di atto notarile di verbale di trasformazione della società AI CAN di Cesare Airaghi e C.S.A.S. in società a responsabilità limitata denominata AI CAN S.R.L. sulla base della perizia di stima del patrimonio redatta in data 18 luglio 2008 di cui ne fa parte integrante
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Titolare/Proprietario: AI CAN S.R.L. con sede in Milano in Via Bramante 39 C.F.03158120158 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione
A rogito: Notaio Stefano Leoni in data 22/07/2008 ai nn. 78343/9780 - registrato a: MENAGGIO in data 26/07/2008 ai nn. 1930/1T - trascritto a: COMO in data 28/07/2008 ai nn. 24355/15371
Note: Trattasi di atto notarile di verbale di trasformazione della società AI CAN di Cesare Airaghi e C.S.A.S. in società a responsabilità limitata denominata AI CAN S.R.L. sulla base della perizia di stima del patrimonio redatta in data 18 luglio 2008 di cui ne fa parte integrante
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

7. PRATICHE EDILIZIE:

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9] sito in Cantu' (Como) CAP: 22063 frazione: Cantù, Piazza Garibaldi
Numero pratica: Ai Can srl
Intestazione: Progetto di risanamento conservativo
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Restauro e manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/2014 **al n. di prot.**
Rilascio in data 16/09/2014 **al n. di prot.** 7476
NOTE: Trattasi di rilascio di parere preventivo favorevole rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano alla documentazione presentata e contenuta nel Piano di Recupero presentato in data 09.08.2013 al n.di pratica 385/2013, riferita al solo edificio storico per il quale è in corso il procedimento di apposizione di vincolo diretto.
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

sito in **Cantu' (Como) CAP: 22063, Via Pietrasanta angolo Via Fiammenghini**

Numero pratica: AI CAN SRL

Intestazione: Richiesta di Piano di recupero via Pietrasanta -Via Fiammenghini

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Richiesta di Piano di recupero Pratica n.385/2013/0

Per lavori: RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2013 al n. di prot. 25887

NOTE: Trattasi di richiesta di Piano di recupero presentata in data 09.08.2013 al n. di pratica 385/2013/0 nel quale si prevede il restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico su Piazza Garibaldi ed il recupero e riqualificazione funzionale degli edifici interni attraverso la loro demolizione e ricostruzione integrale con creazione di nuova autorimessa interrata. L'iter burocratico di questa richiesta di Piano di recupero è attualmente rimasto alla fase di presentazione e definizione della sola convenzione con il Comune di Cantù avendo già ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

7.1 Conformità edilizia:

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

7.2 Conformità urbanistica:

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.5 del 31 gennaio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti prevalentemente residenziali di antica formazione Centro storico - edificio che riveste interesse architettonico ed artistico per cui si propone un vincolo diretto Dlsg.42/2004
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.39 del 29 luglio 2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti prevalentemente residenziali di antica formazione Centro storico - edificio che riveste interesse architettonico ed artistico per cui si propone un vincolo diretto Dlsg.42/2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	Convenzione da definirsi in ambito di richiesta di Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Recupero e risanamento conservativo, nell'ambito di Piano di recupero approvato con convenzione, da approvarsi dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali di Milano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	minore o uguale a quella esistente
Rapporto di copertura:	minore o uguale a quella esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Altro:	L'edificio rientra nella perimetrazione del centro storico in zona A e sono soggetti ad interventi di restauro conservativo all'interno dell'adozione della procedura del Piano di Recupero.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Esiste attualmente il seguente vincolo D.M.27/10/1956 Tutela indiretta ex art.45 D.Lgs. 42/2004 (zona di rispetto della Basilica di San Paolo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato su Piazza Garibaldi

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.5 del 31 gennaio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti prevalentemente residenziali di antica formazione Centro storico - edificio che riveste interesse architettonico ed artistico per cui si propone un vincolo diretto Dlsg.42/2004
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	n.39 del 29 luglio 2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti prevalentemente residenziali di antica formazione Centro storico - edificio che riveste interesse architettonico ed artistico per cui si propone un vincolo diretto Dlsg.42/2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione da definirsi in ambito di richiesta di Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Recupero e riqualificazione funzionale nell'ambito di Piano di recupero da formalizzare con convenzione con Il Comune di Cantù .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	minore o uguale di quella esistente
Rapporto di copertura:	minore o uguale di quella esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Altro:	Essendo gli edifici compresi nella perimetrazione del centro storico in zona A , sono soggetti ad interventi di restauro conservativo o quelli ammissibili all'interno dell'adozione della procedura del Piano di Recupero.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Esiste attualmente il seguente vincolo D.M.27/10/1956 Tutela indiretta ex art.45 D.Lgs. 42/2004 (zona di rispetto della Basilica di San Paolo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini

Descrizione: **Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]** di cui al punto **Fabbricato su Piazza Garibaldi**

Fabbricato storico ubicato in adiacenza alla chiesa di San Paolo e caratterizzato da quattro piani fuori terra: al piano terra si trovano i locali destinati a deposito, al piano primo ci sono le cantine per i locali posti sul lato della Piazza Garibaldi, mentre i restanti locali, situati sul lato della corte erano stati destinati ad uso commerciale. Al piano secondo, che rappresenta il piano nobile e di maggior pregio, è composto da diversi saloni di rappresentanza di cui uno completamente affrescato. A questo livello si può accedere oltre che dalla corte interna anche dall'ingresso posto sulla Piazza Garibaldi mediante la scalinata Annoni. Il quarto piano è composto da locali di precedenti unità abitative. Il livello di sottotetto per gran parte del suo sviluppo si presenta con altezze tali da permettere in futuro un uso residenziale abitativo. Questo fabbricato è caratterizzato inoltre da due giardini di cui uno posto sul fronte della Piazza Garibaldi ed in corrispondenza del secondo piano, l'altro sempre allo stesso livello è posto all'interno del complesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di AI-CAN Srl- Piena proprietà Cod. Fiscale: 03158120158 - Residenza: MILANO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.460,62**

E' posto al piano: S1-T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante '600

ha un'altezza interna di circa: superiore a mt.3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Cattivo stato di manutenzione generale in tutti i locali visitati durante i sopralluoghi di rilievo. All'ultimo livello hanno ceduto le travi delle solette del sottotetto a causa di infiltrazioni dalla copertura. La zona affrescata del piano nobile del secondo livello, attualmente puntellata con cavalletti e ponteggi, ha subito il distacco parziale delle decorazioni a soffitto e attualmente si trovano a pavimento della stessa stanza i frammenti da ricomporre in restauro protetti da assito. l'intero immobile presenta evidenti segni di degrado avanzato per il fatto di essere stato disabitato per oltre un ventennio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: interna materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da demolire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: mattoni paramano condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da demolire

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da demolire conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da demolire conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I
 n riferimento al calcolo della consistenza si precisa che è stato adottato il criterio della superficie lorda esterna ai muri perimetrali (superficie commerciale) divisa per i livelli in cui è composto il e/o i fabbricati oggetto della stima. Un opportuno coefficiente riduttore è stato applicato per parametrizzare tra loro superfici con destinazione d'uso differente (depositi-residenze-sottotetti, ecc...) e il valore economico al metro quadrato è stato leggermente differenziato in funzione del piano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Livello -1	superf. esterna lorda	176,68	0,30	53,00
Livello 0	superf. esterna lorda	481,08	0,50	240,54
Livello 1	superf. esterna lorda	632,10	1,00	632,10
Livello 2	superf. esterna lorda	58,75	1,00	58,75
Livello 3	superf. esterna lorda	616,98	1,00	616,98
sottotetto	superf. esterna lorda	495,03	0,50	247,52
		2.460,62		1.848,89

Accessori:

Fabbricato su Piazz-Identificato al catasto terreni:

za Garibaldi.1 intestazione: AICAN sas con sede a Milano 1/1, partita 3250 foglio 9 mappale
Giardino 5154, qualita giardino, classe superficie catastale ha.08.00, reddito agrario : € ,
reddito dominicale : € .

Derivante da: impianto meccanografico del 09.11.1984

posto al piano terreno composto da tre lotti di terreno - Sviluppa una superficie complessiva di 1287 mq - Destinazione urbanistica: a verde

Valore a corpo: € **193050**

Note: Trattasi dell'area destinata a giardino privato e composta dalle seguenti tre aree libere: l'area interna di maggiore consistenza, l'area dietro l'abside della basilica adiacente e l'area frontale alla Piazza Garibaldi sulla scalinata Annoni. Essendo queste aree da sempre legate ai fabbricati non esiste una loro precisa identificazione catastale.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini**

Composto da diversi fabbricati di cui i due di maggiore consistenza compongono una forma ad L all'incrocio delle due vie su cui prospettano. Il fabbricato A è isolato posto su due livelli fuori terra. L'accesso avviene dalla Via Fiammenghini. I fabbricati attigui B e C, nella zona retrostante della chiesa, sono quelli con tipologia costruttiva a forma di L. Il lato principale di tre piani con accesso sulla Via Annoni e quello secondario di due piani dalla Via Fiammenghini.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di AI-CAN Srl- Piena proprietà Cod. Fiscale: 03158120158 - Residenza: MILANO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.787,11**

L'edificio è stato costruito nel: ante '600

ha un'altezza interna di circa: maggiore di mt.3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di degrado del fabbricato A è tale che la struttura risulta essere irreparabilmente danneggiata, se non addirittura crollata: la vegetazione ha invaso il piano alto, facendo crollare parti di tetto, permettendo all'acqua piovana di entrare ad ammalorare la struttura tanto che alcune parti sono crollate. L'edificio a L, altamente degradato, permette di vedere che dello stato originario è rimasto ben poco: durante i secoli le superfetazioni sono state tante e tali da non riuscire ad individuare la destinazione originaria e l'originale tipologia edilizia. Lo stato di abbandono in cui versa attualmente ha danneggiato anche le strutture: evidenti sono le tracce di umidità, interne ed esterne, che in diversi modi hanno deteriorato le pareti dell'edificio, dalle efflorescenze saline lasciate al piano terra del corpo lungo la via Pietrasanta, a diretto contatto con il terreno, ai dilavamenti e le macchie di umidità nelle parti alte dell'edificio, ai distacchi di intonaco e di parti strutturali, più evidenti all'esterno. Dai distacchi dell'intonaco, inoltre, si intravede la struttura mista di piccole pietre e mattoni, non di grande pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da demolire
Scale	tipologia: interna materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da demolire
Solai	tipologia: legno condizioni: da demolire
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da demolire
Travi	materiale: legno condizioni: da demolire

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da demolire
--------------------	--

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da demolire**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **da demolire**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da demolire**
conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da demolire** con-
formità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In riferimento al calcolo della consistenza si precisa che è stato adottato il criterio della superficie lorda esterna ai muri perimetrali (superficie commerciale) divisa per i livelli in cui è composto il e/o i fabbricati oggetto della stima. Un opportuno coefficiente riduttore è stato applicato per parametrizzare tra loro superfici con destinazione d'uso differente (depositi-residenze-sottotetti, ecc...) e il valore economico al metro quadrato è stato leggermente differenziato in funzione del piano. Per gli edifici che compongono questo lotto (B) non è stata fatta distinzione tra la loro e quindi la superficie riportata è quella complessiva per il livello di piano preso in considerazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Livello 0	superf. esterna lorda	248,06	0,70	173,64
Livello 1	superf. esterna lorda	676,19	1,00	676,19
Livello 2	superf. esterna lorda	582,24	1,00	582,24
sottotetto	superf. esterna lorda	280,62	0,50	140,31
		1.787,11		1.572,38

Accessori:

Fabbricati su Via identificato al catasto terreni:

Pietrasanta intestazione: AICAN sas con sede a Milano 1/1, partita foglio 9 mappale 5155, ang. Fiammenghini. qualita Semin. Arbor., classe 2 superficie catastale ha.07.60, reddito agrario : € , 1 Giardino reddito dominicale : € .

Derivante da: Impianto meccanografico del 09.11.1984

posto al piano terra composto da due lotti di terreno - Sviluppata una superficie complessiva di 1809 mq

Valore a corpo: € **271350**

Note: Trattasi dell'area destinata a giardino interno e composta dalle seguenti due aree libere: l'area interna di maggiore consistenza sotto alla quale sarebbe stato ipotizzato il progetto di autorimessa interrata presentato nel Piano di Recupero, l'area su Piazza Garibaldi adiacente all'ingresso della chiesa di San Paolo. Essendo queste aree da sempre legate ai fabbricati non esiste una loro precisa identificazione catastale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari similari e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito ad aprile 2015 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio tecnico di Cantù, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate Agenzia del territorio Immobiliare.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per residenze in zona centrale in condizioni normali Ag.territorio €1.200,00/mq. - €1.872,00/mq. Immobiliare .it €1.782,00/mq. quale prezzo medio delle vendite registrate nel mese di aprile 2015 a Cantù, Agenzie immobiliari in loco

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato su Piazza Garibaldi. Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9] con annesso Giardino**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore di mercato riferito a maggio 2015. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Livello -1	53,00	€ 500,00	€ 26.502,00
Livello 0	240,54	€ 700,00	€ 168.378,00
Livello 1	632,10	€ 1.000,00	€ 632.100,00
Livello 2	58,75	€ 1.000,00	€ 58.750,00
Livello 3	616,98	€ 1.000,00	€ 616.980,00
sottotetto	247,52	€ 500,00	€ 123.757,50
Valore corpo			€ 1.626.467,50
Valore accessori			€ 193.050,00
Valore complessivo intero			€ 1.819.517,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.819.517,50

Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini. Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valore di mercato riferito a maggio 2015. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Livello 0	173,64	€ 500,00	€ 86.821,00
Livello 1	676,19	€ 600,00	€ 405.714,00
Livello 2	582,24	€ 600,00	€ 349.344,00
sottotetto	140,31	€ 500,00	€ 70.155,00
Valore corpo			€ 912.034,00
Valore accessori			€ 271.350,00
Valore complessivo intero			€ 1.183.384,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.183.384,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato su Piazza Garibaldi	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9] con annesso Giardino	1.848,89	€ 1.819.517,50	€ 1.819.517,50
Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini	Giardino	1.572,38	€ 1.183.384,00	€ 1.183.384,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 12%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 360.348,18
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.642.553,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.600.000,00

Allegati

ALLEGATI A

Relazione stato attuale

Documenti autorizzativi

Cenni storici

Stralcio PGT

Valutazioni immobiliari

Elaborati grafici di rilievo

ALLEGATI B

Relazione fotografica

Elaborati grafici di rilievo

Indagine Ipo-catastale

Identificazione subalterni catastali

Data generazione:

07-01-2016

L'Esperto alla stima
Fabio Lorenzo Carria

