



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dott. Mauro Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico

CF:CSTCZN64T60F205I

con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3

telefono: 3388567093

email: de.chirico@yahoo.it

PEC: cinziaannamaria.costantinidechirico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A uso abitazione a FINO MORNASCO via Regina 45°44'09.2"N 9°03'50.4"E, frazione Socco (ex roccolo), della superficie commerciale di **185,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato isolato, ad uso abitazione, con terreno di pertinenza diviso in due mappali contigui (3806 e 1935) destinati in parte a prato ed in parte a bosco. Al lotto si accede mediante strada campestre (per metà di proprietà) che è una diramazione della via Regina (all'altezza del numero civico 43-45).

Il lotto risulta parzialmente recintato con paline in ferro e rete metallica che è stata in parte divelta ed il cancello per l'accesso carraio risulta rimosso. Il confine a Sud e sulla strada campestre risulta invaso da arbusti e rovi che rendono impervio l'accesso all'immobile.

La scrivente non è riuscita ad accedere all'edificio e per la presente valutazione si è avvalsa di un video realizzato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** che è riuscito ad accedere scavalcando gli ostacoli suddetti. Dal video sono state tratte le fotografie allegate alla perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3806 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione n. 58.1 del 26.03.1988 in atti dal 25.10.1999
Coerenze: fabbricato isolato all'interno del Mapp.3806 che confina a nord con Mapp.3807-3808; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particella 1192; a sud particella 1935; ad ovest particella 1937.

Intestazione catastale (non allineata correttamente in quanto il nome ██████████ è stato riportato ██████████ verrà presentata apposita istanza di rettifica)

- foglio 9 particella 3806 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1300, derivante da Area di enti urbani e promiscui (Trattasi di area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato 3806 di CF).

Coerenze: a nord particelle 3807-3808; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particella 1192; a sud particella 1935; ad ovest particella 1937.

N.B. il terreno "ente urbano" di cui alla particella 3806 di CT, seppur non espressamente riportato nel pignoramento, segue quanto su di esso è stato realizzato e precisamente il fabbricato particella 3806 di CF; terreno e fabbricato costituiscono un tutt'uno. A conferma si precisa che l'"ente urbano" non possiede dati propri di classamento perché il suo valore è assorbito dal valore del fabbricato e inoltre il terreno non è soggetto a voltura catastale in quanto non possiede intestazione. Per le motivazioni sopra esposte si ritiene che non sia necessaria una estensione del pignoramento in quanto trattasi di area coperta e scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato pignorato.

- foglio 9 particella 1935 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - cl.2, superficie 2460, reddito agrario 11,43 €, reddito dominicale 11,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09.11.1984.
Coerenze: a nord particella 3806; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là

particelle 1192-2358; a sud particella 1936 e particella 3416; ad ovest particelle 3416-1937.
Intestazione catastale (non allineata correttamente in quanto il nome [REDACTED] è stato riportato [REDACTED] verrà presentata apposita istanza di rettifica).

A.1 altro terreno, composto da bonus volumetrico. Il valore di 165 €/mc è stato rapportato al valore di stima utilizzato nel calcolo che è di 800 €/mq. Per cui $165 \times 80 = 13.200 \text{ €/mc} / 800 \text{ €/mq} = 16,5 \text{ mq}$ utilizzati come consistenza solo ai fini del calcolo tabellare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 185,52 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 16,50 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 161.616,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 137.373,60 |
| Data della valutazione: | 20/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile alla data del sopralluogo (11/03/24) risulta libero da persone; tuttavia essendo in stato di abbandono e vandalizzato risultano presenti mobili e materiali di risulta di vario tipo anche nell'area esterna (terreno di pertinenza).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio che saranno cancellate dalla procedura aggiornamento ipotecario alla data del 13.03.2024

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 31.01.2019 nn. 2556/384
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 23.309,90 totale (ipoteca) euro 30.000,00
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

diritto proprietà – quota 1/1

Immobili sono compresi: FINO MORNASCO CF fg. 13, particella 3806; CT fg.9, particella 1935
dati relativi al titolo: atto giudiziario 20.08.2018 n. 1658 Trib. Como

Annotazioni a margine: nessuna

*** DATO OSCURATO ***

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 27.12.2022 nn. 39249/6687
derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 285.520,83 totale (ipoteca) euro 290.755,00
a favore di YODA SPV SRL, sede Conegliano, c.f. 05111630264
contro [REDACTED]

diritto proprietà – quota 1/1

Immobili sono compresi: FINO MORNASCO CF fg. 13, particella 3806; CT fg.9, particella 1935
dati relativi al titolo: atto giudiziario 24.11.2022 n. 1769 Trib. Como
Annotazioni a margine: nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como in data 08.08.2023 nn.
25008/18411
a favore di YODA SPV SRL, sede Conegliano, c.f. 05111630264
contro [REDACTED]

diritto proprietà – quota 1/1

Immobili sono compresi: FINO MORNASCO CF fg. 13, particella 3806; CT fg.9, particella 1935
dati relativi al titolo: atto giudiziario 22.07.2023 n. 2874 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como.
Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificato notarile dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia del 05.09.2023:
formalità congruenti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - Aggiornamento al
13.03.2024

===PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO ***

COMPRAVENDITA portata dall'atto 27.05.1991 n. 45778/5309 di rep. a rogito notaio Luigi Roncoroni di Desio (trascritto a Como il 14.06.1991 nn. 12113/8768) con cui [REDACTED] nella sua qualità di titolare della omonima impresa edile corrente in Vertemate con Minoprio, ha venduto a [REDACTED] celibe

che ha acquistato in Comune di FINO MORNASCO, frazione SOCCO:

a)—fabbricato ad uso abitazione composto da tre vani sovrapposti con cucina e servizio, insistente su parte dell'area distinta nel CT con la particella 3806 di Ha. 0.13.00 e rappresentato nella scheda planimetrica in data 26.03.1988 n. 58/1.

Coerenze: a nord particelle 3807-3808; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particella 1192; a sud particella 1935; ad ovest particella 1937.

b)—appezzamento di terreno distinto nel Catasto Terreni con la particella 1935 di Ha. 0.24.60.

Coerenze: a nord particella 3806; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particelle 1192-2358; a sud particella 1935 (N.B. impossibile in quanto è oggetto di vendita: la particella esatta è 1936) e particella 3416; ad ovest particelle 3416-1937.

Prezzo pagato e quietanzato – beni libero in atto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto riportato nella pratica di Condono del 1986 la costruzione dell'edificio parrebbe risalire al 1800 (ex roccolo) con destinazione abitativa dal 1910, con ristrutturazione del 1955/1962 e con ampliamento ad uso residenziale degli anni '70. Per quanto riguarda l'edificio, stato di fatto risulta conforme alla pratica del 1986.

Successivamente sono state presentate varie pratiche per la sistemazione della recinzione con lavori ultimati il 21/07/2005 (P.E. 144/04): nello stato di fatto la recinzione risulta in parte divelta e mancante del cancello carrabile.

Con la pratica n.58/08 viene sanata la modellazione di una parte del terreno di pertinenza che presentava una balza inclinata al fine di creare un terrazzamento piano destinato a prato.

Per il Bonus volumetrico concesso dal PGT si veda il paragrafo relativo alla valutazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **456/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento ad uso residenziale, presentata il 29/09/1986 con il n. 8988 di protocollo, rilasciata il 12/04/1991, agibilità del 01/10/1983.

Le opere oggetto di condono edilizio si riferiscono all'ampliamento del locale cucina al piano terra e alla costruzione del portico antistante l'edificio (costruito nel 1800 e sistemato negli anni tra il '55 e il '62).

N. **55/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova recinzione in via Regina, presentata il 29/03/1988, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Parere contrario della Commissione edilizia in quanto la recinzione dichiarata come esistente è illegittima e quella in progetto non è ammissibile in quanto ricade in zona boschiva e contrasta con l'art.10.2.5 delle NTA del PRUG.

Concessione Edilizia N. **40/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione di recinzione e formazione di accesso carraio, rilasciata il 13/04/1992

Denuncia Inizio Attività N. **122/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

realizzazione recinzione dei Mapp.li 1935-3806 di via Regina, presentata il 28/09/1999 con il n. 9643 di protocollo

Permesso di Costruire N. **144/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuova recinzione e delimitazione in fronte strada di edificio esistente, presentata il 19/07/2004 con il n. 9820 di protocollo, rilasciata il 06/08/2004.

Denuncia di ultimazione lavori del 21/07/2005.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **58/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di stesa e modellazione di terreno di coltura per formazione prato, presentata il 31/03/2008 con il n. 4751 di protocollo, rilasciata il 05/07/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C n.82 del 26/11/08 (BURL n.6 del 11/02/09) , l'immobile ricade in zona art.31 NTA = Comparti boscati complementari delle attività agricole - art.11 (4b) A5 Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite: se a destinazione residenziale le attività di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art 27 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e nel caso di adeguamenti, funzionali igienici e tecnologici, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: $IV \text{ (Incremento Volumetrico)} = k / VE \text{ (Volume Esistente)}$, dove k è un coefficiente pari a 20.000, con un incremento massimo di mc 200.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Visure ipotecarie e catastali storiche ventennali effettuate dal visurista Netti s.n.c. ed aggiornate al 13/03/24 (come da relazione allegata).

Dati catastali come da pignoramento trascritto a Como in data 08.08.2023 nn. 25008/18411.

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificato notarile dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia del 05.09.2023: dati catastali ancora attuali; la particella 3806 di CF è stata originata da costituzione 58.1/1998.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FINO MORNASCO VIA REGINA 45°44'09.2"N 9°03'50.4"E, FRAZIONE SOCCO (EX ROCCOLO)

USO ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

uso abitazione a FINO MORNASCO via Regina 45°44'09.2"N 9°03'50.4"E, frazione Socco (ex roccolo), della superficie commerciale di **185,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato isolato, ad uso abitazione, con terreno di pertinenza diviso in due mappali contigui (3806 e 1935) destinati in parte a prato ed in parte a bosco. Al lotto si accede mediante strada campestre (per metà di proprietà) che è una diramazione della via Regina (all'altezza del numero civico 43-45).

Il lotto risulta parzialmente recintato con paline in ferro e rete metallica che è stata in parte divelta ed il cancello per l'accesso carraio risulta rimosso. Il confine a Sud e sulla strada campestre risulta invaso da arbusti e rovi che rendono impervio l'accesso all'immobile.

La scrivente non è riuscita ad accedere all'edificio e per la presente valutazione si è avvalsa di un video realizzato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** che è riuscito ad accedere scavalcando gli ostacoli suddetti. Dal video sono state tratte le fotografie allegate alla perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3806 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione n. 58.1 del 26.03.1988 in atti dal 25.10.1999
Coerenze: fabbricato isolato all'interno del Mapp.3806 che confina a nord con Mapp.3807-3808; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particella 1192; a sud particella 1935; ad ovest particella 1937.

Intestazione catastale (non allineata correttamente in quanto il nome ████████ è stato riportato ████████ verrà presentata apposita istanza di rettifica)

- foglio 9 particella 3806 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1300, derivante da Area di enti urbani e promiscui (Trattasi di area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato 3806 di CF).

Coerenze: a nord particelle 3807-3808; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particella 1192; a sud particella 1935; ad ovest particella 1937.

N.B. il terreno "ente urbano" di cui alla particella 3806 di CT, seppur non espressamente riportato nel pignoramento, segue quanto su di esso è stato realizzato e precisamente il fabbricato particella 3806 di CF; terreno e fabbricato costituiscono un tutt'uno. A conferma si precisa che l'"ente urbano" non possiede dati propri di classamento perché il suo valore è assorbito dal valore del fabbricato e inoltre il terreno non è soggetto a voltura catastale in quanto non possiede intestazione. Per le motivazioni sopra esposte si ritiene che non sia necessaria una estensione del pignoramento in quanto trattasi di area coperta e scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato pignorato.

- foglio 9 particella 1935 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - cl.2, superficie 2460,

reddito agrario 11,43 €, reddito dominicale 11,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09.11.1984.

Coerenze: a nord particella 3806; ad est strada campestre per metà qui compresa con al di là particelle 1192-2358; a sud particella 1936 e particella 3416; ad ovest particelle 3416-1937.

Intestazione catastale (non allineata correttamente in quanto il nome ██████ è stato riportato ██████; verrà presentata apposita istanza di rettifica).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ad uso abitazione si compone di tre vani sovrapposti (fuori terra) serviti da una scala interna. L'impianto originario (ex roccolo) è stato ampliato (e condonato del 1986) al piano terra con il vano cucina e bagno oltre al portico. L'immobile versa in stato di abbandono e l'edificio, che è stato vandalizzato, non è agibile ai piani superiori a causa delle precarie condizioni statiche della scala di accesso in legno.

L'epoca di costruzione risulta anteriore al 1900. La destinazione ad abitazione è del 1910 con sistemazione più recente risalente al 1955/1962 (dati desunti dai documenti allegati alla pratica di Condono del 1986). L'edificio è costruito in muratura intonacata con orizzontamenti in latero-cemento, copertura in legno con rivestimento in tegole di cotto e canali in lamiera. Le utenze di luce ed acqua sono state sospese, mentre non è presente la linea del gas. La linea fognaria è collegata ad una fossa biologica. Gli impianti presenti (luce ed acqua) non sono funzionanti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|---------------|
| piano terra | 37,00 | x | 100 % | = | 37,00 |
| piano primo | 23,00 | x | 100 % | = | 23,00 |
| piano secondo | 23,00 | x | 100 % | = | 23,00 |
| portico | 28,40 | x | 30 % | = | 8,52 |
| terreno al Mapp.3806 (sup. 1.300 mq) e Mapp.1035 (sup. 2.460 mq) | 3.760,00 | x | 2,5 % | = | 94,00 |
| Totale: | 3.871,40 | | | | 185,52 |

ACCESSORI:

altro terreno, composto da bonus volumetrico. Il valore di 165 €/mq è stato rapportato al valore di stima utilizzato nel calcolo che è di 800 €/mq. Per cui $165 \times 80 = 13.200 \text{ €/mq} / 800 \text{ €/mq} = 16,5 \text{ mq}$ utilizzati come consistenza solo ai fini del calcolo tabellare

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

| | | | | | |
|----------------------------|--------------|---|-------|---|--------------|
| Bonus volumetrico di 80 mc | 16,50 | x | 100 % | = | 16,50 |
| Totale: | 16,50 | | | | 16,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Fino Mornasco (Co), zona Periferica D1, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Ville e villini, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 1.250,00 a un massimo di €. 1.700,00 per superficie lorda; per abitazioni di tipo economico, valori da 1.050 a 1.350 €/mq.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2023) che per le frazioni di Fino Mornasco riporta per ville indipendenti (nuovo classe A) in normale stato di conservazione il valore di 2.050,00 €/mq e per appartamenti anno 1975 (classe G) il valore di 750 €/mq.

Alla media dei valori minimi di 1.050 e 750 €/mq si applica un coefficiente di riduzione del 25% per vetustà e stato di conservazione e si considera un incremento del 20% per edifici isolati con verde di pertinenza.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 800,00 € come prezzo medio per la stima del bene. Il terreno di pertinenza (coeff. 2,5%) è stimato al prezzo unitario di 20 €/mq.

Per quanto stabilito dal PGT, l'immobile gode di un Bonus volumetrico = 20.000 (k) / Volume Esistente (VE). Il Volume esistente è pari a (23 mq x 3 piani x 3 m) + (14 mq x 3 m) = 249 mc. Quindi il Bonus volumetrico è pari a 20.000 / 249 mc = 80 mc. Questa maggiore volumetria è stimata in 165 €/mc e quindi pari a 13.200,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 185,52 | x | 800,00 | = | 148.416,00 |
| Valore superficie accessori: | 16,50 | x | 800,00 | = | 13.200,00 |
| | | | | | 161.616,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 161.616,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 161.616,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di como, ufficio del registro di como, conservatoria dei registri immobiliari di como, ufficio tecnico di Fino Mornasco, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

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 | uso abitazione | 185,52 | 16,50 | 161.616,00 | 161.616,00 |
| | | | | 161.616,00 € | 161.616,00 € |

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: **€. 161.616,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.242,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.373,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BULGAROGRASSO via Guffanti 6, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento compreso in un edificio condominiale di media grandezza servito al piano terra da varie attività commerciali (dove trova anche sede il Municipio) e posto nella zona centrale del Comune di Bulgarograsso. All'unità residenziale si accede dal numero civico 6 (scala C - 2 piano) servito da ascensore che collega anche il piano interrato dove è posta la cantina di pertinenza (nei pressi della scala D) ed il box di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3519 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: via Guffanti n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.07.1995 in atti dal 20.07.1995 (n. B00028.1/1995)

Coerenze: per tre lati autorimesse di terzi; a sud-ovest corsello comune di manovra

- foglio 4 particella 3519 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Guffanti n. SC - scala C, piano: S1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.07.1995 in atti dal 20.07.1995 (n. B00028.1/1995).

Coerenze: -per l'appartamento al secondo piano: a nord-est appartamento di terzi; a sud-est prospetto su cortile; a sud-ovest appartamento di terzi e vano scala comune; a nord-ovest vano scala comune e appartamento di terzi; -per la cantina: a nord-est corridoio di accesso; a sud-est vano di cantina di terzi; a sud-ovest terrapieno; a nord-ovest vano di cantina di terzi

A.1 **box singolo.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 54,30 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 7,65 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 114.762,38 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 97.548,02 |
| Data della valutazione: | 20/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/04/2024) l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con contratto di comodato gratuito non registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio che saranno cancellate dalla procedura aggiornamento ipotecario alla data del 13.03.2024

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 31.01.2019 nn. 2556/384 derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 23.309,90 totale (ipoteca) euro 30.000,00 a favore di [REDACTED]
*** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
Immobili sono compresi: CF - Comune BULGAROGRASSO – fg. 4 - particella n. 3519 subb. 39-137
dati relativi al titolo: atto giudiziario 20.08.2018 n. 1658 Trib. Como
Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Como in data 27.12.2022 nn. 39249/6687 derivante da DECRETO INGIUNTIVO capitale euro 285.520,83 totale (ipoteca) euro 290.755,00 a favore di YODA SPV SRL, sede Conegliano, c.f. 05111630264
*** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
Immobili sono compresi: CF - Comune BULGAROGRASSO – fg. 4 - particella n. 3519 subb. 39-137
dati relativi al titolo: atto giudiziario 24.11.2022 n. 1769 Trib. Como
Annotazioni a margine: nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como in data 08.08.2023 nn. 25008/18411 a favore di YODA SPV SRL, sede Conegliano, c.f. 05111630264
*** DATO OSCURATO ***
diritto proprietà – quota 1/1
Immobili sono compresi: CF - Comune BULGAROGRASSO – fg. 4 - particella n. 3519 subb. 39-137
dati relativi al titolo: atto giudiziario 24.11.2022 n. 1769 Trib. Como
Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificato notarile dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia del 05.09.2023: formalità congruenti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: | €. 700,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 4,6 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO - Aggiornamento al 13.03.2024

===**PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO *****

COMPRAVENDITA portata dall'atto 12.09.2003 n. 23868 di rep. a rogito notaio Camilla Pelizzatti di Erba (trascritto a Como il 22.09.2003 nn. 29141/16269) con cui

[REDACTED]

coniugi che versano in regime di comunione legale, hanno venduto a *** DATO OSCURATO *** coniugato in regime di separazione dei beni, che ha acquistato in Comune di BULGAROGRASSO, nel complesso condominiale in via Guffanti angolo via Ferloni, denominato "Condominio La Piazza", le porzioni costituite da appartamento di due locali, servizi e balcone al piano secondo con accesso dalla scala C e con annesso vano di cantina al piano interrato e da un vano di autorimessa esso pure al piano interrato.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati – Comune di BULGAROGRASSO - foglio 4

particella n. 3519 subalterno 39 – piano S1,2 - categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 3,5 - rendita euro 325,37

particella n. 3519 subalterno 137 – piano S1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 17 – rendita euro 70,24

Coerenze:

-per l'appartamento al secondo piano: a nord appartamento di terzi; ad est prospetto su cortile; a sud appartamento di terzi e vano scala comune; ad ovest vano scala comune e appartamento di terzi;

-per la cantina: a nord corridoio di accesso; ad est vano di cantina di terzi; a sud terrapieno; ad ovest vano di cantina di terzi;

-per il vano di autorimessa: per tre lati autorimesse di terzi; a sud corsello comune di manovra.

E' compresa nella compravendita quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni del fabbricato di cui le porzioni in contratto fanno parte, in ragione di millesimi 4,60 per l'appartamento con annesso

ripostiglio e di millesimi 1,55 per il vano di autorimessa. La parte acquirente si è dichiarata edotta dei patti contenuti nell'atto autentificato dal notaio Leonardo Soresi di Milano in data 29.09.1995 n. 65616/8245 di rep. (trascritto a Como il 19.10.1995 nn. 17629/12899). Le porzioni in contratto fanno parte di un complesso condominiale ed in quanto tali sono assoggettate alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui all'art. 1117 e seguenti del codice civile. E' fatto richiamo al regolamento di condominio.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Como il 30.03.2000 nn. 6363/1692. N.B. formalità annotata di cancellazione totale in data 25.30.2004 RP 3359.

E' fatto richiamo alla convenzione per l'attuazione di programma integrato di recupero portata dall'atto trascritto a Como il 02.04.1993 nn. 6127/4386.

===**PROVENIENZA a *** DATO OSCURATO *****

COMPRAVENDITA portata dall'atto 15.03.2000 n. 34085 di rep. a rogito notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco (trascritto a Como il 30.03.2000 nn. 6362/4410) con cui

*** **DATO OSCURATO** ***

ha venduto ai signori

_____ libero di stato

_____ libera di stato

che hanno acquistato in parti uguali tra loro, in Comune di BULGAROGRASSO, nel complesso condominiale in via Guffanti angolo via Ferloni, le porzioni costituite da:

-- un appartamento al secondo piano, scala C, di due locali, servizi e terrazza, con annesso vano ripostiglio al primo piano sotterraneo;

-- una autorimessa al primo piano sotterraneo.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati – Comune di BULGAROGRASSO - foglio 4

particella n. 3519 subalterno 39 – via Guffanti angolo via Ferloni - piano S1,2 - categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 3,5 - rendita lire 630.000

particella n. 3519 subalterno 137 – via Guffanti angolo via Ferloni - piano S1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 17 – rendita lire 136.000.

Confini da est in senso orario:

-dell'appartamento: unità sub. 38, cortile-piazza, unità sub. 40, scala comune;

-del ripostiglio: unità sub. 29, corridoio comune, unità sub. 30, intercapedine comune;

-dell'autorimessa: unità sub. 138, unità sub. 139, unità sub. 13, passaggio comune.

Con la proporzionale quota di proprietà negli spazi ed enti comuni – in ragione di millesimi 4,60 per l'appartamento e ripostiglio e di millesimi 1,55 per l'autorimessa.

Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

E' fatto richiamo alla convenzione per l'attuazione di programma integrato di recupero portata dall'atto 18.03.1993 n. 73566 di rep. notaio Begalli di Como (trascritto a Como il 02.04.1993 nn. 6127/4386).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 2149/93** e successive varianti, intestata a *** **DATO OSCURATO** *** , per lavori di riqualificazione urbanistica-ambientale del comparto di via Ferloni/Guffanti/Volta, presentata il 21/01/1993, rilasciata il 05/04/1993

Concessione Edilizia **N. 2149/93 (var. 1)**, intestata a *** **DATO OSCURATO** *** , per lavori di riqualificazione urbanistica-ambientale del comparto di via Ferloni/Guffanti/Volta, presentata il 02/06/1993, rilasciata il 15/02/1994 con il n. 1151/94 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **2149/93 (sanatoria)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riqualificazione urbanistica-ambientale del comparto di via Ferloni/Guffanti/Volta, presentata il 03/04/1995 con il n. 2291 di protocollo, rilasciata il 26/08/1996 con il n. 2720/96 di protocollo, agibilità del 05/11/1996 con il n. 6929/96 di protocollo

CILA Superbonus 110% N. **03/22** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di cui all'art.119 comma 13 ter D.L.34/20 come mod. dall'art.33 del D.L.77/01, presentata il 14/01/2022 con il n. 403 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di coibentazione (serramenti e cappotto), fotovoltaico, ascensore, oscuranti, generatore di calore, building automation.

E successive varianti: n.03/23 prot.960 del 02/02/2023, n.06/23 prot.2285 del 14/03/2023, n.24/23 prot.5664 del 07/07/2023 e prot.7013 del 31/08/2023, n.30/23 prot.8503 del 30/10/2023. Alla data di redazione della perizia non risulta protocollata la fine lavori e la relativa agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C n.34 del 09/12/2014 (BURL n.11 del 11/03/2015), l'immobile ricade in zona RC2- ambito residenziale prevalente consolidato 1,0 mc/mq. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.44.1 - Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio. Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Visure ipotecarie e catastali storiche ventennali effettuate dal visurista Netti s.n.c. ed aggiornate al 13/03/24 (come da relazione allegata).

Dati catastali come da pignoramento trascritto a Como in data 08.08.2023 nn. 25008/18411.

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietario congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificato notarile dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia del 05.09.2023: dati catastali ancora attuali;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BULGAROGRASSO VIA GUFFANTI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BULGAROGRASSO via Guffanti 6, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento compreso in un edificio condominiale di media grandezza servito al piano terra da varie attività commerciali (dove trova anche sede il Municipio) e posto nella zona centrale del Comune di Bulgarograsso. All'unità residenziale si accede dal numero civico 6 (scala C - 2 piano) servito da ascensore che collega anche il piano interrato dove è posta la cantina di pertinenza (nei pressi della scala D) ed il box di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3519 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: via Guffanti n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.07.1995 in atti dal 20.07.1995 (n. B00028.1/1995)

Coerenze: per tre lati autorimesse di terzi; a sud-ovest corsello comune di manovra

- foglio 4 particella 3519 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Guffanti n. SC - scala C, piano: S1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.07.1995 in atti dal 20.07.1995 (n. B00028.1/1995).

Coerenze: -per l'appartamento al secondo piano: a nord-est appartamento di terzi; a sud-est prospetto su cortile; a sud-ovest appartamento di terzi e vano scala comune; a nord-ovest vano scala comune e appartamento di terzi; -per la cantina: a nord-est corridoio di accesso; a sud-est vano di cantina di terzi; a sud-ovest terrapieno; a nord-ovest vano di cantina di terzi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un bilocale con zona giorno (K, P, S di 16 mq) servita da un ampio balcone/loggia (12 mq). La camera da letto ha una superficie di circa 10 mq ed il bagno non è provvisto di finestra.

L'edificio condominiale è stato costruito nel 1993 e dal 2022 è oggetto di lavori di efficientamento energetico mediante pratica di agevolazioni previste con il Superbonus 110% per la quale allo stato non è stata ancora depositata la fine lavori e la relativa agibilità che dovrebbe garantire la classe energetica A all'edificio.

Le opere che hanno interessato l'appartamento sono le seguenti: serramenti nuovi in pvc con doppi vetri (con tapparelle in pvc e cassonetto isolato), cappotto termico, rifacimento del balcone/loggia con posa di nuova pavimentazione e parapetto in acciaio e vetro, tenda oscurante esterna meccanizzata, porta blindata. L'appartamento che è stato ristrutturato anche al suo interno è servito da una nuova

caldaia autonoma con termnali in alluminio e dall'impianto di aria condizionata. La pavimentazione è in legno con piastrelle in grès per il bagno (anche rivestimento H=2,20 m). L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di cantina di pertinenza e da un box posti entrambi al piano interrato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 48,00 | x | 100 % | = | 48,00 |
| cantina | 6,00 | x | 25 % | = | 1,50 |
| balcone/loggia | 12,00 | x | 40 % | = | 4,80 |
| Totale: | 66,00 | | | | 54,30 |

ACCESSORI:

box singolo.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|--------------|---|--------|---|-------------|
| vano di 5,40 m x 2,90 m con basculante in alluminio zincato e impianto elettrico | 17,00 | x | 45 % | = | 7,65 |
| Totale: | 17,00 | | | | 7,65 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Bulgarograsso (Co), zona Centrale, per destinazione residenziale in stato Normale di conservazione per Abitazioni civili, prevede un range di valore che va da un minimo di €. 1.200,00 a un massimo di €. 1.500,00 per superficie lorda; per box valori da 830 a 1.100 €/mq. La banca dati non prevede quotazioni per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione.

Per ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2023) che per le frazioni di Bulgarograsso riporta per appartamenti anno 1990 (classe E) in normale stato di conservazione il valore di 1.150,00 €/mq e per appartamenti nuovi (classe A/A1) il valore di 2.050 €/mq. Per i box i valori sono compresi tra 10 e 20 mila euro.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile ampiamente descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 1.950,00 € come prezzo medio per la stima dell'appartamento. Per il box la valutazione viene effettuata a corpo al valore di 15.000,00 € ed il

coefficiente parametrato con il valore unitario dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 54,30 | x | 1.950,00 | = | 105.885,00 |
| Valore superficie accessori: | 7,65 | x | 1.950,00 | = | 14.917,50 |
| | | | | | 120.802,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 120.802,50 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 120.802,50 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di como, ufficio del registro di como, conservatoria dei registri immobiliari di como, ufficio tecnico di Bulgarograsso, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

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 | appartamento | 54,30 | 7,65 | 120.802,50 | 120.802,50 |
| | | | | 120.802,50 € | 120.802,50 € |

| | |
|---|----------------------|
| Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: | €. 6.040,13 |
| 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: | €. 114.762,38 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e | €. 17.214,36 |
|--|---------------------|

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.548,02

data 20/04/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico