



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Popolare di Sondrio

DEBITORE:

GIUDICE:

Marco Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/3/2024



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO DE ANGELIS

CF:DNGLSN61T03G535N

con studio a COMO (CO) VIA GIULIO CESARE 28

telefono: 031243414

email: aledca2001@yahoo.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ERBA Via XXIV Maggio 10, quartiere Arcellasco, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

L'appartamento è situato al piano terra di un antico fabbricato popolare a corte del nucleo abitato del quartiere di Arcellasco, in località Brugora.

Internamente si articola in quattro vani di cui due camere, una cucina, un locale di ingresso destinato a soggiorno-camera da pranzo. L'unità è dotata di un bagno e di un altro piccolo servizio igienico quest'ultimo già presente nella planimetria catastale risalente al 1939-40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm, 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 449 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ARC, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 6, piano: terra, intestato a ***** e ***** , derivante da Denuncia con scheda catastale n.3009394 che risulta presentata, in base a quanto dichiarato nella planimetria agli atti catastali, il 15 dicembre 1939.

Coerenze: Vedi planimetria ed estratto mappa catastali. Affaccio per tre lati sua area comune, il quarto invece con porzione di portico e scala comuni.

In realtà il numero civico attuale del complesso immobiliare è il 10. Al bene in oggetto compete anche il diritto di uso esclusivo di un'area nuda allora destinata ad orto e di una piccola porzione di portico, contornate in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto n. 70694/13084 del 28 giugno 1984 a rogito del notaio Furio Giuzzi. Va però precisato che questi diritti esclusivi non sono espressamente citati nell'atto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra . L'Immobile, nel suo complesso, risale quantomeno al XIX° secolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.975,00
Data della valutazione:	7/7/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 26 giugno 2020 alla presenza del debitore, l'immobile risulta libero.

L'appartamento e il box sono nella disponibilità del debitore e della sorella ma non sono più utilizzati da alcuni anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' opportuno segnalare i patti, servitù ed usi esclusivi contenuti nell'atto n. 70694/13084 del 28 giugno 1984 a rogito del notaio Furio Giazzi.

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:

pignoramento, stipulata il 14/12/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1271 di repertorio, trascritta il 10/01/2020 a Como ai nn. 296/228, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro *****, derivante da Verbale di Pignoramento

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: €. 100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 335,00

Ulteriori avvertenze:

Le uniche spese condominiali che gravano sulle unità immobiliari di questo complesso sono riguardanti la fornitura dell'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

***** e ***** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di Successione di ***** (dal 09/09/2014), registrato il 09/09/2014 a Erba ai nn. 3982/9990/14, trascritto il 19/05/2015 a Como ai nn. 7213/11089.

Sino alla sentenza n. 350/2023 pubblicata il 23 novembre 2023 relativa alla Causa Civile R.G. 1212/2022 del Tribunale di Sondrio non risultava trascritta l'accettazione di eredità e nemmeno un provvedimento giudiziale di accertamento della qualità di erede a favore di *****.

Con la sentenza testè citata il Tribunale di Sondrio dichiarava che il signore ***** aveva accettato l'eredità dei genitori e ordinava la trascrizione della sentenza e contestualmente dell'avvenuta accettazione dell'eredità.

Nota di trascrizione Registro generale n. 3393 Registro particolare n. 2617 Presentazione n. 30 del 07/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO Data 23/11/2023 Numero di repertorio 350 ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota di trascrizione Registro generale n. 3394 Registro particolare n. 2618 Presentazione n. 31 del 07/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO Data 23/11/2023 Numero di repertorio 350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 010 00142 Sede SONDRIO (SO) ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** e ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1984), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di Furio Giazzi, notaio ai nn. 70694/13084 di repertorio, registrato il 06/07/1984 a Erba ai nn. 734 vol. I, trascritto il 11/07/1984 a Como ai nn. 8305/10615

*****, ***** e ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione di ***** (dal 15/04/2010), registrato il 15/04/2010 a Erba ai nn. 141/9990/10, trascritto il 26/05/2010 a Como ai nn. 8559/14273.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione ex articolo 12 del Regolamento Edilizio Comunale N. 601/08, intestata a ***** e altri, per lavori di manutenzione ordinaria - Rifacimento intonaco di facciata, presentata il 26/11/2008. Vedi la documentazione edilizia allegata. Per maggiore precisione non risultano altri dati riguardanti questa pratica. Gli interventi oggetto di questa comunicazione sembrerebbero comunque effettivamente eseguiti. In occasione di essi sembra che sia stata riaperta una finestra al primo piano dell'edificio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 101 del 28 dicembre 2016 e n. 1 del 5 gennaio 2017, l'immobile ricade in zona Ambito di antica formazione - Nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il complesso immobiliare ha origine quantomeno ottocentesca e non esistono pratiche edilizie agli atti del comune che riportino la distribuzione interna di questa unità immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche in pianta e in altezza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale risalente al 1939-1940. Risultano inoltre tamponate una porta finestra sul portico e una delle due finestre sul prospetto nord-ovest (nel locale adibito a cucina) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati: €.500,00

•

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

appartamento a ERBA Via XXIV Maggio 10, quartiere Arcellasco, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

L'appartamento è situato al piano terra di un antico fabbricato popolare a corte del nucleo abitato del quartiere di Arcellasco, in località Brugora.

Internamente si articola in quattro vani di cui due camere, una cucina, un locale di ingresso destinato a soggiorno-camera da pranzo. L'unità è dotata di un bagno e di un altro piccolo servizio igienico quest'ultimo già presente nella planimetria catastale risalente al 1939-40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm, 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 449 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ARC, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 6, piano: terra, intestato a ***** e ***** , derivante da Denuncia con scheda catastale n.3009394 che risulta presentata, in base a quanto dichiarato nella planimetria agli atti catastali, il 15 dicembre 1939.

Coerenze: Vedi planimetria ed estratto mappa catastali. Affaccio per tre lati sua area comune, il quarto invece con porzione di portico e scala comuni.

In realtà il numero civico attuale del complesso immobiliare è il 10. Al bene in oggetto compete anche il diritto di uso esclusivo di un'area nuda allora destinata ad orto e di una piccola porzione di portico, contornate in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto n. 70694/13084 del 28 giugno 1984 a rogito del notaio Furio Giuzzi. Va però precisato che questi diritti esclusivi non sono espressamente citati nell'atto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra . L'Immobile, nel suo complesso, risale quantomeno al XIX° secolo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti del Triangolo Lariano, Laghi dell'alta Brianza (Segrino, Pusiano, Alserio).

SERVIZI

centro commerciale
campo da calcio
cinema
farmacie
ospedale
scuola elementare



scuola media inferiore ★★★★★★★★★★
 scuola media superiore ★★★★★★★★★★
 spazi verde ★★★★★★★★★★
 supermercato ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km ★★★★★★★★★★
 autobus distante 0,5 Km ★★★★★★★★★★
 ferrovia distante 1,5 Km ★★★★★★★★★★
 autostrada distante 15 Km ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso ★★★★★★★★★★
 esposizione: al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
 luminosità: mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 panoramicità: mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 impianti tecnici: molto scarso ★★★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: molto scarso ★★★★★★★★★★
 servizi: molto scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno scarso ★★★★★★☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in Intonaco a rustico con coibentazione in assente scarso ★★★★★★☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in listoni mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 Degli Impianti:
termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare. impianto da riattivare scarso ★★★★★★☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. impianto da riattivare scarso ★★★★★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Erba - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia FIMAA, ed inoltre: agenzie immobiliari operanti nella zona

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	80,00	0,00	48.000,00	24.000,00
				48.000,00 €	24.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **23.500,00**

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: €. **3.525,00**

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: €. **19.975,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a ERBA Via XXIV Maggio 10, quartiere Arcellasco, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*****)

Si tratta di un piccolo box a pianta rettangolare dotato di porta metallica basculante realizzato in affiancamento ad un altro box analogo in corpo separato rispetto all'edificio abitativo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 210 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 449 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana ARC, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 6 , piano: Terra, intestato a ***** e ***** , derivante da denuncia all'UTE della provincia di Como n. 595 del 14 dicembre 1983

Coerenze: Vedi planimetria ed estratto mappa catastali. A nord, est e sud area comune, ad ovest altro box.

In realtà il numero civico attuale del complesso immobiliare è il 10. Per maggiore precisione e completezza di esposizione va detto che il corpo box non risulta inserito in mappa

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.975,00
Data della valutazione:	7/7/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento e il box sono nella disponibilità del debitore e della sorella ma non sono più utilizzati da alcuni anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' opportuno segnalare i patti, servitù ed usi esclusivi contenuti nell'atto n. 70694/13084 del 28 giugno 1984 a rogito del notaio Furio Giazzi.

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:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1271 di repertorio, trascritta il 10/01/2020 a Como ai nn. 296/228, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro *****, derivante da Verbale di Pignoramento

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

Ulteriori avvertenze:

Le uniche spese condominiali che gravano sulle unità immobiliari di questo complesso sono riguardanti la fornitura dell'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**** e ***** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di Successione di **** (dal 09/09/2014), registrato il 09/09/2014 a Erba ai nn. 3982/9990/14, trascritto il 19/05/2015 a Como ai nn. 7213/11089.

Sino alla sentenza n. 350/2023 pubblicata il 23 novembre 2023 relativa alla Causa Civile R.G. 1212/2022 del Tribunale di Sondrio non risultava trascritta l'accettazione di eredità e nemmeno un provvedimento giudiziale di accertamento della qualità di erede a favore di *****.

Con la sentenza testè citata il Tribunale di Sondrio dichiarava che il signore ***** aveva accettato l'eredità dei genitori e ordinava la trascrizione della sentenza e contestualmente dell'avvenuta accettazione dell'eredità.

Nota di trascrizione Registro generale n. 3393 Registro particolare n. 2617 Presentazione n. 30 del 07/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO Data 23/11/2023 Numero di repertorio 350 ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota di trascrizione Registro generale n. 3394 Registro particolare n. 2618 Presentazione n. 31 del 07/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO Data 23/11/2023 Numero di repertorio 350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 010 00142 Sede SONDRIO (SO) ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** e ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/1984), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di Furio Giazzi, notaio ai nn. 70694/13084 di repertorio, registrato il 06/07/1984 a Erba ai nn. 734 vol. I, trascritto il 11/07/1984 a Como ai nn. 8305/10615

*****, ***** e ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione di ***** (dal 15/04/2010), registrato il 15/04/2010 a Erba ai nn. 141/9990/10, trascritto il 26/05/2010 a Como ai nn. 8559/14273.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione ex articolo 12 del Regolamento Edilizio Comunale N. 601/08, intestata a ***** e altri, per lavori di manutenzione ordinaria - Rifacimento intonaco di facciata, presentata il 26/11/2008.

Vedi documentazione edilizia allegata. Per maggiore precisione va puntualizzato che gli interventi oggetto di questa comunicazione non hanno riguardato il piccolo corpo box

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n. 101 del 28 dicembre 2016 e n. 1 del 5 gennaio 2017, l'immobile ricade in zona Ambito di antica formazione - Nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

box singolo a ERBA Via XXIV Maggio 10, quartiere Arcellasco, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (Francesco Fragomeno)

Si tratta di un piccolo box a pianta rettangolare dotato di porta metallica basculante realizzato in affiancamento ad un altro box analogo in corpo separato rispetto all'edificio abitativo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 210 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 449 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana ARC, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio 6 , piano: Terra, intestato a ***** e ***** , derivante da denuncia all'UTE della provincia di Como n. 595 del 14 dicembre 1983

Coerenze: Vedi planimetria ed estratto mappa catastali. A nord, est e sud area comune, ad ovest altro box.

In realtà il numero civico attuale del complesso immobiliare è il 10. Per maggiore precisione e completezza di esposizione va detto che il corpo box non risulta inserito in mappa

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Erba - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como FIMAA, ed inoltre: Agenti immobiliari operanti in zona

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
B	box singolo	10,00	0,00	7.000,00	3.500,00
				7.000,00 €	3.500,00 €

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: **€. 3.500,00**

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: **€. 525,00**

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: **€. 2.975,00**

data 28/3/2024

il tecnico incaricato
ALESSANDRO DE ANGELIS