



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Prelios Credit Solutions S.p.A. mandataria di Altea SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Avv. Della Berta Chiara Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Gianni Albonico

CF:LBNGNN76D13C933F

con studio in COMO (CO) Via Magni 16

telefono: 031506377

fax: 031506377

email: albonicoassociati@virgilio.it

PEC: gianni.albonico@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PORLEZZA Via Ghiacciaia 1, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, due disimpegni, cucina con camino, ripostiglio, soggiorno, locale pluriuso, camera matrimoniale, bagno e camera doppia con balcone.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare composto da officina posta al piano terra ed interrato e due unità residenziale poste ai piani superiori, dotato di scala esterna di accesso alle unità abitative.

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, gli impianti in genere risultano funzionanti.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C..

Si puntualizza che nelle parti comuni è presente posto auto in uso esclusivo identificato in colorazione tratteggiata rossa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto n.57425/17104 di rep.; ma per il per il diritto di uso esclusivo si rimanda alla sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,78m.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4055 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Ghiacciaia snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 11.07.1984 e successiva variazione per modifica di identificativo CO0306794 DEL 14.12.2007
Coerenze: da Nord in senso orario prospetto sul mappale 4055 sub.701, prospetto sui mappali 1461,2199 e 2649, prospetto sul mappale 4055 sub.701, ente comune mappale 4055 sub.702, prospetto sul mappale 4055 sub. 701 e 702
Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parti integranti della presente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 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:	€ 229.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.287,50
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2008 a firma di notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 234905 di repertorio, iscritta il 28/01/2008 a Como ai nn. 2908/577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €292.500,00.

Importo capitale: €195.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1541 di repertorio, trascritta il 03/05/2024 a Como ai nn. 12589/9581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Risulta inoltre trascritto a Como 11.12.2013 n. 28496/20064 atto di **CONVENZIONE DI DEFINIZIONE DI AREE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA E DI AREA DI PROPRIETA' COMUNE IN RETTIFICA E A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE** portata dall'atto 11.11.2013 n. 57425/17104 di rep. in autentica notaio Ennio dell'Era di Menaggio con cui i signori condomini, anche a parziale modifica di quanto pattuito con gli atti di vendita delle unità particella 4055 subb. 1-2, hanno convenuto di identificare in modo definitivo l'area di uso comune e le aree di proprietà esclusiva.

Tra le parti, loro eredi e successori a qualsiasi causa, resta convenuto quanto segue:

1) l'area scoperta comune dell'intero fabbricato è ora individuata con il sub. n. 702 ed è rappresentata in linea continua di colore verde nella planimetria allegata all'atto sotto "A".

2) nell'area comune sono stati individuati due parcheggi in uso esclusivo agli appartamenti ai piani primo

sub. n. 1 e secondo sub. n. 2, che sono rappresentati sull'allegata planimetria in linea tratteggiata di colore rosso per quello assegnato all'appartamento a piano primo ed il linea tratteggiata di colore blu per quello assegnato all'appartamento al piano secondo.

Le restanti parti dell'area comune al piano terra verranno utilizzate da tutti i proprietari del fabbricato come camminamenti ed accessi alle proprietà.

Qualora i proprietari dei due appartamenti volessero ampliare i due parcheggi in uso esclusivo, tutti i proprietari dell'edificio acconsentono alla rimozione dell'aiuola posta in prossimità della rampa di accesso al piano interrato. La maggiore larghezza del piazzale comune derivante dall'eliminazione dell'aiuola verrà poi suddivisa in parti uguali fra i due posti auto.

Le spese per l'esecuzione dell'intervento saranno a carico dei proprietari dei due appartamenti.

3) i proprietari dei due appartamenti, subalterni 1 e 2, hanno diritto di accedere ai contatori Enel posti all'inizio della rampa di proprietà dell'officina sub. 701 ed hanno altresì diritto di accedere ai contatori dell'acqua posti nel locale centrale termica sempre di proprietà dell'officina.

I proprietari degli appartamenti acconsentono affinché i proprietari dell'officina a loro spese, possano spostare in qualsiasi momento tutti contatori dell'acquedotto comunale, che



verranno posizionati all'interno dell'area comune. Ultimato lo spostamento dei contatori dell'acquedotto decadrà il diritto di accesso dei proprietari dei due appartamenti al locale centrale termica ed alla rampa di proprietà dell'officina, verrà mantenuto il diritto di accesso sulla rampa per i soli contatori Enel.

4) la scala di accesso agli appartamenti posti ai piani primo e secondo è comune dei soli appartamenti. I proprietari dell'officina hanno solo il diritto di accesso al tetto tramite detta scala e attraverso la botola che si trova posizionata nell'appartamento identificato col sub. 2.

Osservazioni: per il diritto di uso esclusivo si richiama la sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, e all'allegato - 5 - planimetria identificazione posto auto, parti integranti della presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2008), con atto stipulato il 22/01/2008 a firma di notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 234904/15750 di repertorio, trascritto il 28/01/2008 a Como ai nn. 2907/1750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2008), con atto stipulato il 22/01/2008 a firma di notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 234904/15750 di repertorio, trascritto il 28/01/2008 a Como ai nn. 2907/1750

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{1}$, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/1989 fino al 22/01/2008), con atto stipulato il 18/11/1989 a firma di notaio Ennio Dell'Era di Menaggio ai nn. 11483/1296 di repertorio, trascritto il 12/12/1989 a Como ai nn. 20260/14854

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 2 - Accesso agli atti Comune_titoli autorizzativiI, parte integrante della presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 746**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione, rilasciata il 07/05/1982 con il n. 746 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 **N. 91/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità alla concessione edilizia , presentata il 01/04/1986, rilasciata il 24/05/1988 con il n. 91 pg.1040/86 di protocollo



Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. **93/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, presentata il 01/04/1986 con il n. 1039 di protocollo, rilasciata il 24/05/1988 con il n. 93 di protocollo.

Si segnala che nella presente pratica è presente anche richiesta del permesso di abitabilità riportante il n.93, lo stesso vi è nulla osta dell'USSL in data 26.07.1988, ma non risulta firmato dal sindaco di Porlezza

Concessione Edilizia N. **1305**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova recinzione, rilasciata il 21/05/1988 con il n. 1305 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale 16 Del 23 7 2020, l'immobile ricade in zona ART.45 T1_Tessuto urbano saturo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti di formazione nel secolo scorso posti prevalentemente in prossimità dei nuclei storici, che presentano una densità fondiaria elevata costituiti da costruzioni isolate o a blocchi, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei. Il tessuto T1 è assimilato alla zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444. 45.1. DESTINAZIONI D'USO Principale: Residenziale Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici. 45.2. INTERVENTI AMMESSI Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR380/2001 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e). 45.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI Indice di fabbricabilità fondiaria: If - mc/mq. 1,00 Rapporto di copertura: Rc - 30% Altezza massima: Hmax - ml. 9,50 Rapporto di permeabilità: Rp - 10% 45.4. DISTANZE MINIME Tra edifici: ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme Dai confini: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme Dal confine stradale: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme 45.5. MODALITA' D'INTERVENTO Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti: 1 - Strumento urbanistico preventivo; 2 - Intervento edilizio diretto. 45.6. NORME PARTICOLARI E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 78 delle presenti Norme. Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 75 e 76 delle presenti Norme. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme. 45.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla PCC1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione): - Riqualficazione urbanistica di un'area degradata; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,50 • Rapporto di copertura: Rc - 40% • Altezza massima: Hmax - ml. 9,50 • Rapporto di permeabilità: Rp - 10% Inoltre vi è un vincolo di per fascia di rispetto Impianti di telecomunicazioni ai sensi della L.R. 11/2001

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni sia con



spostamento dei tavolati interni che uso dei singoli locali, rispetto a quanto rappresentato nelle elaborato grafico allegato al C.E. IN SANATORIA 91/1988, mentre rispetto a quanto rappresentato nella C.E. 746/82 risulterebbero difformi l'altezza interna ed alcune dimensioni dei serramenti esterni, oltre a piccole difformità nei prospetti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria e di sanzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: €2.500,00.

Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale di aggiornamento catastale DOCFA redatta da tecnico abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più oneri catastali: €500,00.

Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORLEZZA VIA GHIACCIAIA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORLEZZA Via Ghiacciaia 1, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, due disimpegni, cucina con camino, ripostiglio, soggiorno, locale pluriuso, camera matrimoniale, bagno e camera doppia con balcone.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare composto da officina posta al piano terra ed interrato e due unità residenziale poste ai piani superiori, dotato di scala esterna di accesso alle unità abitative.

L'unità si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, gli impianti in genere risultano funzionanti.



All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C..

Si puntualizza che nelle parti comuni è presente posto auto in uso esclusivo identificato in colorazione tratteggiata rossa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto n.57425/17104 di rep.; ma per il diritto di uso esclusivo si rimanda alla sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,78m.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4055 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Ghiacciaia snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 11.07.1984 e successiva variazione per modifica di identificativo CO0306794 DEL 14.12.2007

Coerenze: da Nord in senso orario prospetto sul mappale 4055 sub.701, prospetto sui mappali 1461,2199 e 2649, prospetto sul mappale 4055 sub.701, ente comune mappale 4055 sub.702, prospetto sul mappale 4055 sub. 701 e 702

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parti integranti della presente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

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 Menaggio, Tremezzina, Como, Lugano (CH)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante in alluminio senza taglio termico con doppio vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc

nella media 

pareti esterne: costruite in c.a. e muratura portante, intonacate e tinteggiate

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres

nella media 

pavimentazione esterna balcone: realizzata in gres

nella media 

plafoni: realizzati in latero cemento ed intonacati

nella media 

portone di ingresso: semplice realizzato in legno

nella media 

rivestimento interno bagno: realizzato in ceramica

nella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione a gas metano di rete i diffusori sono in alluminio, conformità non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, conformità non rilevabile

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a gas metano di rete, conformità non rilevabile

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, conformità non rilevabile

nella media 

citofonico: sottotraccia, conformità non rilevabile

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a. in opera

nella media 

copertura: a falde costruita in latero cemento

nella media 

scaie esterne: a rampe parallele costruite in c.a. in opera

nella media 

CONSISTENZA:

Critero 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
Abitazione	129,85	x	100 %	=	129,85
Balcone	10,50	x	30 %	=	3,15
Totale:	140,35				133,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare.

Nella valutazione è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 1.750,00 = **232.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **232.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **232.750,00**

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 Porlezza, agenzie: della Zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliare della provincia di Como, ed inoltre: OMI

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	133,00	0,00	232.750,00	232.750,00
				232.750,00 €	232.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **229.750,00**

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: € **34.462,50**

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: € **195.287,50**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Gianni Albonico

