



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2024

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini


CUSTODE:

Avv. Giampiera Radice

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Per. Ind. Paolo Fasana**

CF:FSNPLA73B01C933T

con studio in SAN FERMO DELLA BATAGLIA (CO) Via Montelatici n°36

telefono: 031212624

email: info@studiofasana.eu

PEC: paolo.fasana@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MOZZATE Via Ugo Foscolo 13, della superficie commerciale di **180,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
la proprietà oggetto di stima è situato in comune di Mozzate e più precisamente in via Ugo Foscolo al civico 13 ( al catasto civico 11). Trattasi di zona di tipo residenziale oggetto di espansione nella seconda metà degli anni '80.

l'immobile riprende la tipologia del fabbricato comune del luogo zona che ricomprende edifici mono-bifamiliari , e edifici composto da condomini risalenti al medesimo periodo di edificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4466 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Foscolo 11, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AMPLIAMENTO del 23/09/2013 Pratica n. CO0141361 in atti dal 23/09/2013 AMPLIAMENTO (n. 40488.1/2013)  
Coerenze: da nord ovest in senso orario, via Ugo Foscolo, mappale 4465, mappale 3903, mappale 4475, mappale 8497.  
particella graffata al Foglio 12 mappale 4472.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**B** box doppio a MOZZATE Via Ugo Foscolo 13, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto della presente perizia riguarda un box auto interrato di pertinenza all'unità residenziale di cui al subalterno 701.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 287 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4466 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 25 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/04/1988 Pratica n. CO0016137 in atti dal 31/01/2006 COSTITUZIONE (n. 44.1/1988)  
Coerenze: da nord ovest in senso orario, mappale 4466 sub 701, mappale 4465, corsello comune, rampa comune  
Osservazioni: dal sopralluogo in loco si conferma quanto presente nella relazione storica ventennale : dal confronto tra la mappa catastale e le schede delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva si rileva che il corsello di manovra di accesso ai box, posto al piano S1, è ubicato al di sotto di parte delle aree di cui alle particelle 4465-4466-4472-4475-4468 di CT. Negli atti 04.12.1989 n. 38808 di rep. notaio Peronese e 07.06.1999 n. 7979/3615 di rep. in autentica notaio Renato Boga, citati alla successiva pagina 3, e precisamente nei confini del primo atto e nelle parti comuni nel secondo atto, è precisato che la rampa e lo spazio di manovra al piano seminterrato sono comuni con terzi e la rampa è distinta nel CT con la

particella 4471 di Ha. 0.01.00 (ora n. 8497 ente urbano di Ha. 0.01.00). Non sono precisate quote.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.218,00
Data della valutazione:	29/10/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/07/2019 a Como ai nn. 19861/3279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 340.200,00.

Importo capitale: 189.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati – Comune di MOZZATE – foglio 12 – particelle nn. 4466 sub. 701-4472 graffati e 4466 sub. 2

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/01/2024 a Como ai nn. 1808/1383, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati – Comune di MOZZATE – foglio 12 – particelle nn. 4466 sub. 701-4472 graffati e 4466 sub. 2

*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:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2019), con atto stipulato il 02/07/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Rubinetti Donato ai nn. rep. n. 56780 di repertorio, trascritto il 17/07/2019 a Como ai nn. 19860/13574

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 04/12/1989 a firma di Dr. Peronese Francesco ai nn. rep. n. 38808/10762 di repertorio, trascritto il 03/01/1990 a Como ai nn. 72/57.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto.

In riferimento a immobile rappresentate nelle planimetrie 44/1-2-3-4-5-6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 04/12/1989 a firma di Dr. Peronese Francesco ai nn. rep. n. 38808/10762 di repertorio, trascritto il 03/01/1990 a Como ai nn. 72/57.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

In riferimento a immobile rappresentate nelle planimetrie 44/1-2-3-4-5-6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 05/12/2004), con atto stipulato il 04/12/1989 a firma di Dr. Peronese Francesco ai nn. rep. n. 38808/10762 di repertorio, trascritto il 03/01/1990 a Como ai nn. 72/57.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

In riferimento a immobile rappresentate nelle planimetrie 44/1-2-3-4-5-6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 04/12/1989 a firma di Dr. Peronese Francesco ai nn. rep. n. 38808/10762 di repertorio, trascritto il 03/01/1990 a Como ai nn. 72/57.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto.

In riferimento a immobile rappresentate nelle planimetrie 44/1-2-3-4-5-6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 05.10.2004 – voltura n. 12366.1/2013 – pratica CO0111591 in atti dal 12.07.2013. (dal 05/10/2004 fino al 03/09/2018).

Il titolo è riferito solamente a usufrutto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 05.10.2004 – voltura n. 12366.1/2013 – pratica CO0111591 in atti dal 12.07.2013.(dal 05/10/2004 fino al 03/09/2018).

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 05.10.2004 – voltura n. 12366.1/2013 – pratica CO0111591 in atti dal 12.07.2013(dal 05/10/2004 fino al 03/09/2018).

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 03.09.2018 – voltura n. 5810.1/2019 – pratica CO0049833 in atti dal 27.05.2019 (dal 03/09/2018 fino al 02/07/2019), con atto stipulato il 27/05/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Allievi

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 03.09.2018 – voltura n. 5810.1/2019 – pratica CO0049833 in atti dal 27.05.2019 (dal 03/09/2018 fino al 02/07/2019), con atto stipulato il 03/09/2018 a firma di pubblico ufficiale Allievi

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **103/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione case a schiera per civile abitazione, presentata il 06/11/1985 con il n. prot 3982 di protocollo, rilasciata il 02/12/1985 con il n. 103/85 di protocollo, agibilità del 12/10/1989.

Pratica di agibilità riferimenti concessione edilizia 103/85-101/86-108/87. Comunicazione inizio dei lavori iniziati il 16/07/1986 e comunicazione di fine lavori il 12/05/1989 .

Concessione edilizia N. **101/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. n.103/85 , presentata il 12/09/1986 con il n. 3598 di protocollo, rilasciata il 21/01/1987 con il n. 101/86 di protocollo

Concessione edilizia N. **108/87** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera C.E. 103/85, presentata il 09/12/1987 con il n. prot 6062 di protocollo, rilasciata il 11/01/1988 con il n. 108/87 di protocollo

Concessione edilizia N. **56/93** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione gronda al piano terra, presentata il 20/03/1993 con il n. prot. 3155 di protocollo, rilasciata il 12/05/1993 con il n. 056/93 di protocollo.

Inizio lavori 10/05/1994 fine lavori presentata il 05/09/1994.

Concessione edilizia N. 94/92 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione da residenziale ad uffici, presentata il 11/07/1991 con il n. prot. 5145 di protocollo, rilasciata il 03/10/1992 con il n. prot. 5145 n°94/92 di protocollo.  
Non risulta presentata comunicazione di inizio lavori e comunicazione di fine lavori .

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera Delibera C.C. n°17 del 28/07/2022, l'immobile ricade in zona TUC- Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi estratto allegato

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**, si rilevano tuttavia piccole difformità relativamente alle misure interne e altezze, rispetto a quanto desumibile dalle planimetrie comunali in possesso dello scrivente.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme, si rilevano tuttavia piccole difformità relativamente alle misure interne e altezze, rispetto a quanto desumibile dalle planimetrie comunali in possesso dello scrivente.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NON VERIFICATA

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NON VERIFICATA

BENI IN MOZZATE VIA UGO FOSCOLO 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MOZZATE Via Ugo Foscolo 13, della superficie commerciale di **180,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

la proprietà oggetto di stima è situato in comune di Mozzate e più precisamente in via Ugo Foscolo al civico 13 ( al catasto civico 11). Trattasi di zona di tipo residenziale oggetto di espansione nella seconda metà degli anni '80.

l'immobile riprende la tipologia del fabbricato comune del luogo zona che ricomprende edifici mono-bifamiliari , e edifici composto da condomini risalenti al medesimo periodo di edificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4466 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8

vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Foscolo 11, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AMPLIAMENTO del 23/09/2013 Pratica n. CO0141361 in atti dal 23/09/2013 AMPLIAMENTO (n. 40488.1/2013)  
 Coerenze: da nord ovest in senso orario, via Ugo Foscolo, mappale 4465, mappale 3903, mappale 4475, mappale 8497.  
 particella graffata al Foglio 12 mappale 4472.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è una villetta edificata nella seconda metà degli anni '80 in comune di Mozzate in via Ugo Foscolo, trattasi di zona residenziale di oggetto di espansione nel medesimo periodo con edifici residenziali del medesimo periodo di costruzione.

L'unità trattata risulta essere una villetta di tipologia "a schiera" disposto su due livelli abitativi, oltre piano interrato ove sono presenti gli accessori all'unità.

L'unità trattata risulta essere di tipologia a schiera su due piani abitabili sviluppando una superficie commerciale di circa 142mq ove sono presenti i piani abitabili

dell'unità così composti.

Piano terreno adibito a zona giorno ove sono presenti soggiorno e cucina , oltre un bagno dotato di disimpegno, al piano primo sono presenti le 3 camere oltre 1 bagno.

A piano interrato collegato all'unità tramite scala interna sono presenti gli accessori all'unità tra cui cantina, lavanderia , oltre ripostiglio .Si rileva il collegamento diretto al box dell'unità adiacente.

Come anticipato l'unità si presenta in stato discreto stato manutentivo.

Le finiture risultano essere di buona fattura che necessitano di manutenzioni puntuali di ripristino. A titolo esemplificativo sono presenti serramenti in legno con doppi vetri , riscaldamento con radiatori , pavimento al piano terreno in marmette, a piano primo in parquet.

Non è stato possibile rilevare né la conformità né il corretto funzionamento di tutti gli impianti.

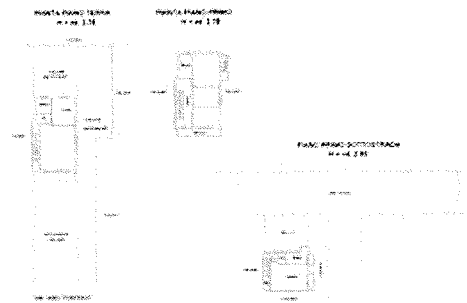
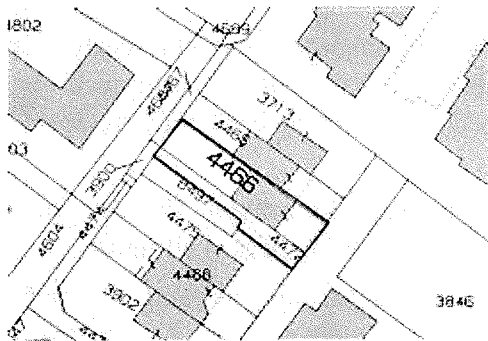
A corredo dell'unità residenziale si rileva la presenza di giardino esterno, con presenza di varie essenze arboree e la presenza di un pergolato.

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
abitazione piano terra	71,10	x	100 %	=	71,10
portico piano terra	7,50	x	50 %	=	3,75
abitazione piano primo	71,10	x	100 %	=	71,10
balcone piano primo	11,50	x	33 %	=	3,80
piano interrato cantine	39,00	x	40 %	=	15,60
giardino	100,00	x	10 %	=	10,00
giardino	153,50	x	3,5 %	=	5,37
<b>Totale:</b>	<b>453,70</b>				<b>180,72</b>





**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,72 x 1.500,00 = **271.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 271.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 271.080,00**

BENI IN MOZZATE VIA UGO FOSCOLO 13

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MOZZATE Via Ugo Foscolo 13, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità oggetto della presente perizia riguarda un box auto interrato di pertinenza all'unità residenziale di cui al subalterno 701.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 287 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4466 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 25 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo 11, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da COSTITUZIONE del 22/04/1988 Pratica n. CO0016137 in atti dal 31/01/2006 COSTITUZIONE (n. 44.1/1988)

Coerenze: da nord ovest in senso orario, mappale 4466 sub 701, mappale 4465, corsello comune, rampa comune

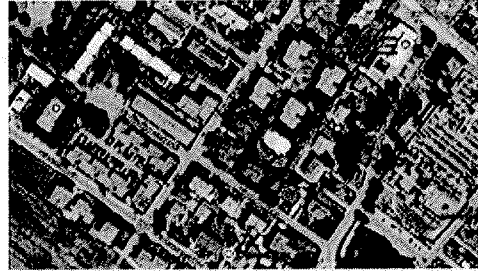
Osservazioni: dal sopralluogo in loco si conferma quanto presente nella relazione storica ventennale: dal confronto tra la mappa catastale e le schede delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva si rileva che il corsello di manovra di accesso ai box, posto al piano S1, è ubicato al di sotto di parte delle aree di cui alle particelle 4465-4466-4472-4475-4468 di CT. Negli atti 04.12.1989 n. 38808 di rep. notaio Peronese e 07.06.1999 n. 7979/3615 di rep. in autentica notaio Renato Boga, citati alla successiva pagina 3, e precisamente nei confini del primo atto e nelle parti comuni nel secondo atto, è precisato che la rampa e lo spazio di manovra al piano seminterrato sono comuni con terzi e la rampa è distinta nel CT con la particella 4471 di Ha. 0.01.00 (ora n. 8497 ente urbano di Ha. 0.01.00). Non sono precisate quote.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Tradate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 scarso ★★★★★★★★  
 medio-scro ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

l'unità oggetto della presente perizia riguarda box auto doppio posto al piano interrato del fabbricato di pertinenza dell'unità residenziale di cui al subalterno 701.

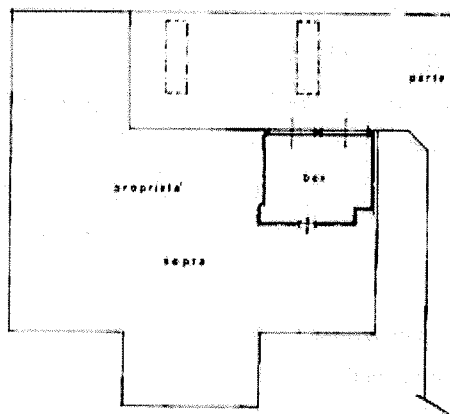
Trattasi di box auto interrato collegato all'abitazione principale con altezza utile di 287 cm, si rileva che l'accesso avviene tramite i portoni in lamiera di tipo basculanti manuali.

**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
box	31,50	x	100 %	=	31,50
<b>Totale:</b>	<b>31,50</b>				<b>31,50</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.000,00**

## 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 Comune di Mozzate, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della 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	180,72	0,00	271.080,00	271.080,00
B	box doppio	31,50	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>299.080,00 €</b>	<b>299.080,00 €</b>

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: €. 299.080,00**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: €. 44.862,00

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: €. 254.218,00

data 29/10/2024

il tecnico incaricato  
Per. Ind. Paolo Fasana