



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
MARCO MANCINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paolo Donà

CF: DNOPLA65R19C933D
con studio in COMO (CO) via golasecca 6
telefono: 0314492963
email: donapa@alice.it
PEC: paolo.dona@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15192 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL 1, superficie 435, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: via Bugiallo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento prot. 2023/128997 del 28.11.2023

Coerenze: a nord strada comunale via Bugiallo, a sud alveo torrente a confine con mapp. 1214, ad est mapp 897 e mapp. 14438

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al mapp. 14438 di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accopato allo stesso 14438 con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). Si veda ALLEGATO GENERALE 1. Il terreno contiene un deposito GPL autorizzato ed utilizzato in forma comune (servitù) da edifici limitrofi - si veda estratto grafico allegato.

Presenta una forma triangolare, un'orografia scosceso, una tessitura prevalente terra agricola di montagna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: prato spontaneo con arbusti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessun

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 850,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/4489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particelle 14438 sub 1,2,3 e particella 31 - Comune di Sorico

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep.72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.
Il titolo è riferito solamente a particella 1217

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 20/01/1996 fino al 17/08/2009), con atto stipulato il 20/01/1996 a firma di notaio Andrea Auletta ai nn. 9894/3546 di repertorio, trascritto il 05/02/1996 a Como ai nn. 1827/1468.
Il titolo è riferito solamente a particella 1217.

Formalità rettificata con nota in data 10.02.2017 nn. 3350/2170. La data di fine è la trascrizione certificato di avvenuta successione di xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxx. In precedenza, xxxxxxxxx è stata comproprietaria a seguito di successione da xxxxxxxxx Reg. Menaggio nn. 163/95/95.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2009 fino al 03/07/2009), trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.
Il titolo è riferito solamente a particella 1217.

I dati succitati si riferiscono al certificato di denunciata successione di xxxxxxxxx con dichiarazione di successione registrata a Menaggio n. 235/2009/9. La stessa Trascrittaa Como il 01/03/2010 nn. 5387/3136 accettazione tacita di eredità a favore di xxxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DIINTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al mapp. 14438 di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accopato allo stesso 14438 con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRATICA EDILIZIA E NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

SI VEDA ALL. GEN. 1 CON NUOVO FRAZIONAMENTO CON ACCORPAMENTO DEI MAPP. 31 E PARTE DEL 1217 AL MAPP. 14438 E INDIVIDUAZIONE MAPP. 15192 (SEDIME DEL SERBATOIO INTERRATO GPL)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG.

SI VEDA ALL. GEN. 1 CON NUOVO FRAZIONAMENTO CON ACCORPAMENTO DEI MAPP. 31 E PARTE DEL 1217 AL MAPP. 14438 E INDIVIDUAZIONE MAPP. 15192 (SEDIME DEL SERBATOIO INTERRATO GPL).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15192 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL 1, superficie 435, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: via Bugiallo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento prot. 2023/128997 del 28.11.2023

Coerenze: a nord strada comunale via Bugiallo, a sud alveo torrente a confine con mapp. 1214, ad est mapp 897 e mapp. 14438

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al mapp. 14438 di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accopato allo stesso 14438 con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). Si veda ALLEGATO GENERALE 1. Il terreno contiene un deposito GPL autorizzato ed utilizzato in forma comune (servitù) da edifici limitrofi - si veda estratto grafico allegato.

Presenta una forma triangolare, un'orografia scoscesa, una tessitura prevalente terra agricola di montagna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: prato spontaneo con arbusti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo contenente deposito GPL autorizzato e ad uso comune delle unità limitrofe. Tale servitu riconosciuta implicitamente anche dal Comune di Sorico si è consolidata per un periodo superiore ai 10 anni - si veda estratto grafico.

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
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed

energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	terreno agricolo	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				1.000,00 €	1.000,00 €

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: **€. 1.000,00**

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: **€. 150,00**

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: **€. 850,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **58,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento trilocale con ripostiglio, intercapedine aperta ed area di pertinenza scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14324 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Bugiallo snc, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mapp. 14976, a est mapp. 14283, a ovest passaggio pubblico. a sud mapp. 14427

Estratto mappa CT non aggiornato secondo la consistenza urbana attuale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.365,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.760,25
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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:

servitù di passo, stipulata il 08/08/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 72845/23082 di repertorio, trascritta il 19/08/2009 a Como ai nn. 25061/15827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Si segnala una situazione di "contenzioso" post pignoramento evidenziata da atto del 14.12.23 (notaio Auletta rep. 99297/41028) e da comunicazione 18.12.23 avv. Gigenti rispetto all'annullamento di tale servitù. Il tutto in apposito allegato NOTE

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2007 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 67319/18946 di repertorio, registrata il 24/03/2007 a Como ai nn. 1000/2117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 204000.

Importo capitale: 120000.

Annotazione ad iscrizione n. 40023/6197 del 30/12/2008 derivante da restrizione di beni del 12/12/2008 - notaio Auletta Angelo rep. 71488/22053 - comprendente particella 14324 sub. 701 (e sub. 703)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2007 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 68281/19634 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a Como ai nn. 30024/6433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 136.000.

Importo capitale: 80.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 14324, particella 20.

Annotazioni aggiuntive derivanti da restrizione di beni - n. 6196 del 30/12/2008, n. 468 del 29/01/2009, n. 4693 del 03/11/2009

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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:

RIFERIMENTO AD ATTO NOTAIO AULETTA 08.12.2009 (REP. 72845/23082) E AD ATTO NOTAIO AULETTA 14.12.2023 (REP. 99297/41028) - CON ESPlicito RICHIAMO ALLA SERVITU' DI PASSO SU SCALA AL MAPP. 14427.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2024), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 58469/14731 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Como ai nn. 28845/16113.

Il titolo è riferito solamente a attuale particella 14324 ex particella 20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1983), con atto stipulato il 02/04/1983 a firma di notaio Granzella Martino ai nn. rep. 56521/24553 di repertorio, trascritto il 08/04/1983 a Como ai nn. 4030/5108.

Il titolo è riferito solamente a particella 14324 ex particella 20

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **43/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 04/11/2002

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **11/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE VARIANTE ALLA CED 43/02, rilasciata il 01/10/2008

DIA VARIANTE ALLA 11/07 N. **96/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 10/12/2008 con il n. 3887 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile identificato da mapp. 14324 sub 702

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE VARIANTI SU MURATURE INTERNE COME IDENTIFICATE DA RILIEVO (COLORE ROSSO) (normativa di riferimento: P. ED APPROVATA)

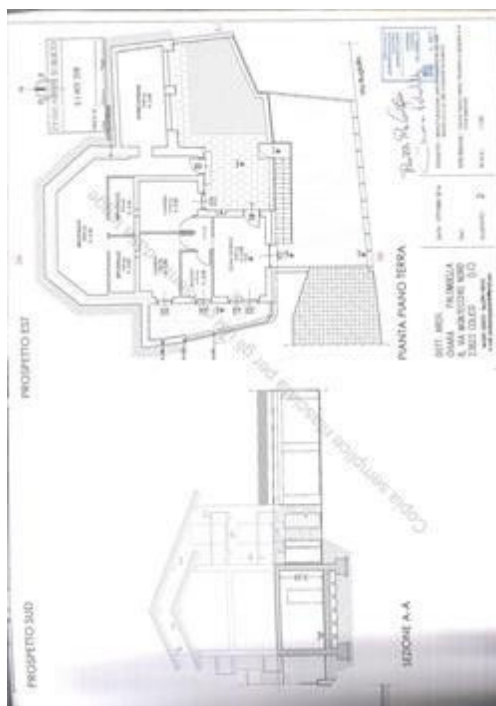
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA SANATORIA OPERE INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- CONTRIBUTO AMMINISTRATIVO E SPESE TECNICHE CILA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE DIFFORMITÀ SU MURI INTERNI COME DA RILIEVO (normativa di riferimento: DOCFA VIGENTE)

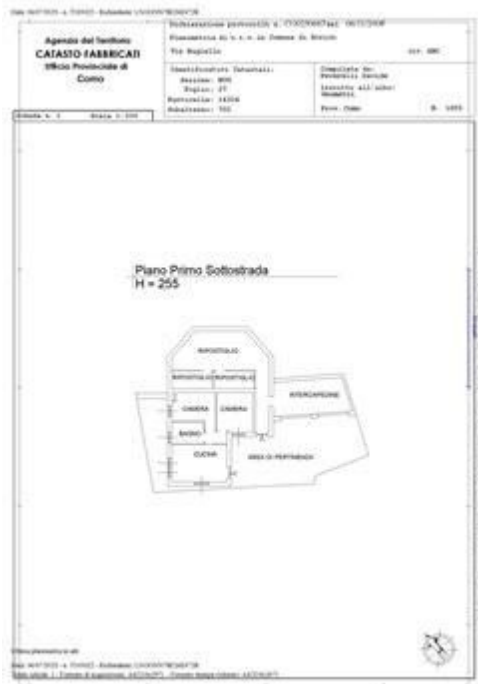
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DOCFA CON DIRITTI AMMINISTRATIVI: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **58,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento trilocale con ripostiglio, intercapedine aperta ed area di pertinenza scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14324 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Bugiallo snc, piano: PS1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord mapp. 14976, a est mapp. 14283, a ovest passaggio pubblico. a sud mapp. 14427

Estratto mappa CT non aggiornato secondo la consistenza urbana attuale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

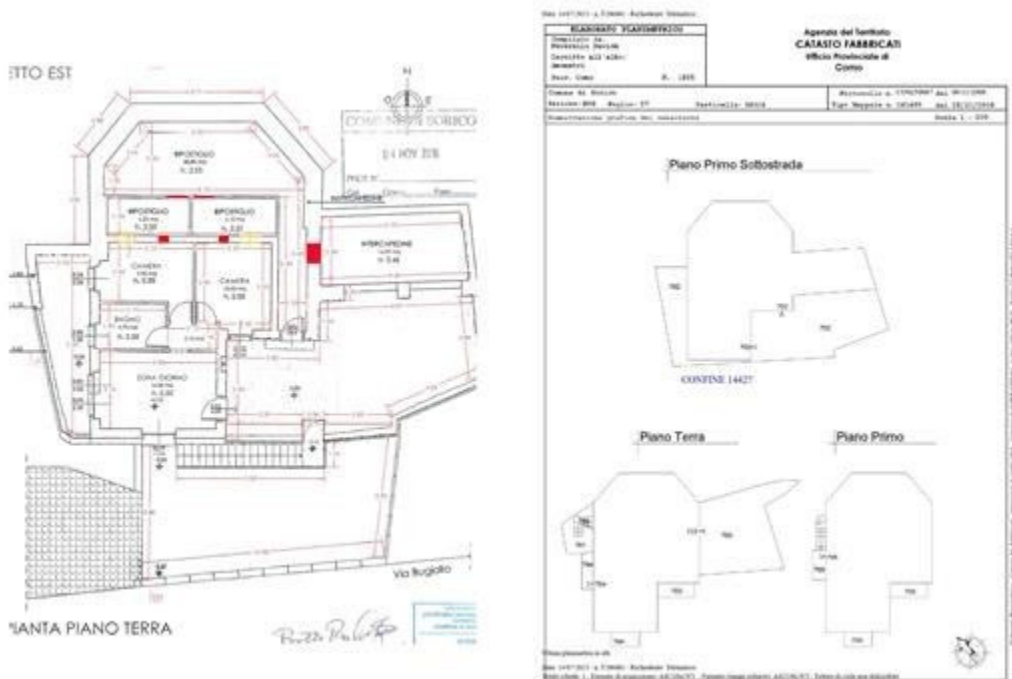
L'appartamento avente la seguente consistenza: cucina, camera matrimoniale, camera singola (entrambe con piccoli ripostigli, ripostiglio su parete controterra, intercapedine aperta e area di pertinenza sui lati est ed ovest; è in stato di finitura al rustico con predisposizione impianti eserramenti ma senza pavimenti e rivestimenti. Si segnala che l'accesso all'unità dovrebbe avvenire da scala a sbalzo su mapp. 14427 con rif. atto notarile 19.08.2009 notaio A. Auletta rep. 72845/23082.

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
ZONA GIORNO	16,35	x	100 %	=	16,35
CAMERA 1	10,25	x	100 %	=	10,25
CAMERA 2	12,00	x	100 %	=	12,00
BAGNO	5,40	x	100 %	=	5,40
RIPOSTIGLIO	11,20	x	100 %	=	11,20
DISIMPEGNO	2,80	x	100 %	=	2,80
LASTRICO	18,00	x	0,25 %	=	0,05
RIPOSTIGLIO CONTROTERRA	16,00	x	0,5 %	=	0,08
INTERCAPEDINE APERTA	7,20	x	0,4 %	=	0,03
Totale:	99,20				58,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

145.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE, MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO - SI VEDA ALL.5	-25.835,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 119.165,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 119.165,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	58,15	0,00	119.165,00	119.165,00
				119.165,00 €	119.165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.365,00

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: €. 17.604,75

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: €. 99.760,25

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **51,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento bilocale con previsione di ripristino a sanatoria di difformità urbanistica essenziale con annesso posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14438 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: via bugiallo snc, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord via Bugiallo, a sud e a ovest pertinenze scoperte alle uiu dello stesso mappale, a est sub. 714
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE CON ANNESSA AREA ESTERNA SUB 710 E CON PARCHEGGIO SCOPERTO MAPP. 717
- foglio 27 particella 14438 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord bcnc sub. 703 (area comune su strada via Bugiallo), a est sub. 718, a ovest sub. 712 (pertinenza alla uiu sub. 711)
PARCHEGGIO SCOPERTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **posto auto.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.021,25
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/4489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particelle 14438 sub 1,2,3 e particella 31 - Comune di Sorico

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep.72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub, 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub. 2 , sub. 3 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 17/08/2009 fino al 03/07/2009), registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217.

Risulta trascritta a Como il 01.03.2010 nn. 5387/3136 accettazione tacita eredità a favore di xxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 66/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA

CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE DAI CONFINI (normativa di riferimento: NTA E PED)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino distanze dai confini mediante parziale demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni complessive - rif. ALL. 5: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG.

L'appartamento dovrà essere oggetto di intervento di parziale demolizione per rispettare le distanze dai confini. Si faccia riferimento ad ALL. 5 E 6.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE DAI CONFINI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVO TIPO MAPPALE E DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- QUOTA SPESE TECNICHE IN DEMOLIZIONI: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **51,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento bilocale con previsione di ripristino a sanatoria di difformità urbanistica essenziale con annesso posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14438 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: via bugiallo snc, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord via Bugiallo, a sud e a ovest pertinenze scoperte alle uiu dello stesso

mappale, a est sub. 714

UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE CON ANNESSA AREA ESTERNA SUB 710 E CON PARCHEGGIO SCOPERTO MAPP. 717

- foglio 27 particella 14438 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord bcnc sub. 703 (area comune su strada via Bugiallo), a est sub. 718, a ovest sub. 712 (pertinenza alla uiu sub. 711)
PARCHEGGIO SCOPERTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★★☆☆☆
buono ★★★☆☆☆
eccellente ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

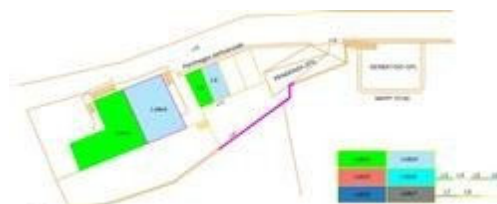
Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti serramenti, intonaci e predisposizione impianti idraulici ed elettrici mediante tubi e canaline. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per impianti, pavimenti, rivestimenti pitturazione e finiture in generali; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. L'appartamento dovrà essere oggetto di intervento di parziale demolizione per rispettare le distanze dai confini. Si faccia riferimento ad ALL. 5 E 6.

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
ZONA GIORNO	17,90	x	100 %	=	17,90
CAMERA	14,80	x	100 %	=	14,80
BAGNO	7,30	x	100 %	=	7,30
RIPOSTIGLIO	7,70	x	100 %	=	7,70
BALCONE	5,00	x	25 %	=	1,25
POSTO AUTO	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	65,70				51,55

**ACCESSORI:**

posto auto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE, - SI VEDA ALL.6	-26.175,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.325,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.325,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	51,55	0,00	48.325,00	48.325,00
				48.325,00 €	48.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.025,00
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:	€. 6.003,75
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:	€. 34.021,25

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **49,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento bilocale con annesso posto auto scoperto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14434 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord bcnc sub. 704 (su strada c.le via bugiallo), a est e sud spazi esterni pertinenziali alla altre uiu del medesimo edificio mapp. 14438, a ovest sub. 713
- foglio 27 particella 14438 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana bug, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord bcnc sub 717 (su strada c.le via Bugiallo, a est sub 719, a ovest sub 717, a sud spazi scoperti pertinenziali ad altre uiu del medesimo mapp. 14438

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.358,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/02/07/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia per apertura mutuo.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a particelle 14438 sub1, sub 2, sub 3 , particella 1217, particella 31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **49,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento bilocale con annesso posto auto scoperto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 14434 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord benc sub. 704 (su strada c.le via bugiallo), a est e sud spazi esterni pertinenziali alla altre uii del medesimo edificio mapp. 14438, a ovest sub. 713

- foglio 27 particella 14438 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana bug, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord benc sub 717 (su strada c.le via Bugiallo, a est sub 719, a ovest sub 717, a sud spazi scoperti pertinenziali ad altre uuu del medesimo mapp. 14438

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti serramenti, intonaci e predisposizione impianti idraulici ed elettrici mediante tubi e canaline. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per impianti, pavimenti, rivestimenti pitturazione e finiture in generali; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. Si faccia riferimento ad ALL. 6.

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
ZONA GIORNO	24,90	x	100 %	=	24,90
CAMERA	13,60	x	100 %	=	13,60
BAGNO	5,10	x	100 %	=	5,10

DISIMPEGNO	1,85	x	100 %	=	1,85
BALCONE	5,00	x	25 %	=	1,25
POSTO AUTO	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	63,45				49,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE - SI VEDA ALL.5	-24.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed

energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	49,30	0,00	47.480,00	47.480,00
				47.480,00 €	47.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

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: **€. 47.480,00**

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: **€. 7.122,00**

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: **€. 40.358,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **59,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento bilocale con previsione di ripristino a sanatoria di difformità urbanistica essenziale con annesso posto auto scoperto e giardino pertinenziale.

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord strada c.le via Bugiallo, a est sub 711, a ovest mapp. 900, a sud spazio pertinenziale sub. 705 (sub. 706)
il sub 709 comprende la pertinenza esclusiva sub. 710 area scoperta a giardino
- foglio 27 particella 14438 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord benc sub 703 su strada c.le via Bugiallo, a est sub 720, a sud spazi pertinentziali di altre uiu del medesimo mapp. 14438, a ovest sub. 718

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.225,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/02/07/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia per apertura mutuo.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a particelle 14438 sub1, sub 2, sub 3 , particella 1217, particella 31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE DAI CONFINI (normativa di riferimento: P.ED E NTA)

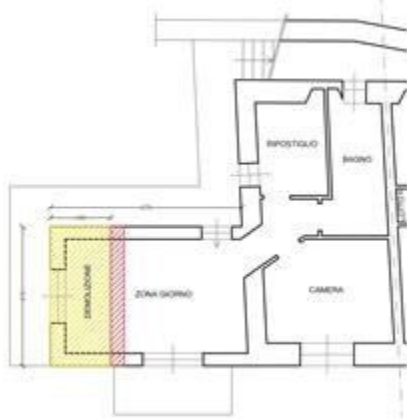
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DISTANZE DAI CONFINI

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni complessive - rif. ALL. 5: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO RISPETTO DELLE DISTANZE DAI CONFINI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVO TIPO MAPPALE E NUOVO DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- QUOTA SPESE TECNICHE DEMOLIZIONI - rif. ALL. 5: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **59,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento bilocale con previsione di ripristino a sanatoria di difformità urbanistica essenziale con annesso posto auto scoperto e giardino pertinenziale.

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord strada c.le via Bugiallo, a est sub 711, a ovest mapp. 900, a sud spazio pertinenziale sub. 705 (sub. 706)

il sub 709 comprende la pertinenza esclusiva sub. 710 area scoperta a giardino

- foglio 27 particella 14438 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord benc sub 703 su strada c.le via Bugiallo, a est sub 720, a sud spazi pertinenziali di altre uiu del medesimo mapp. 14438, a ovest sub. 718

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

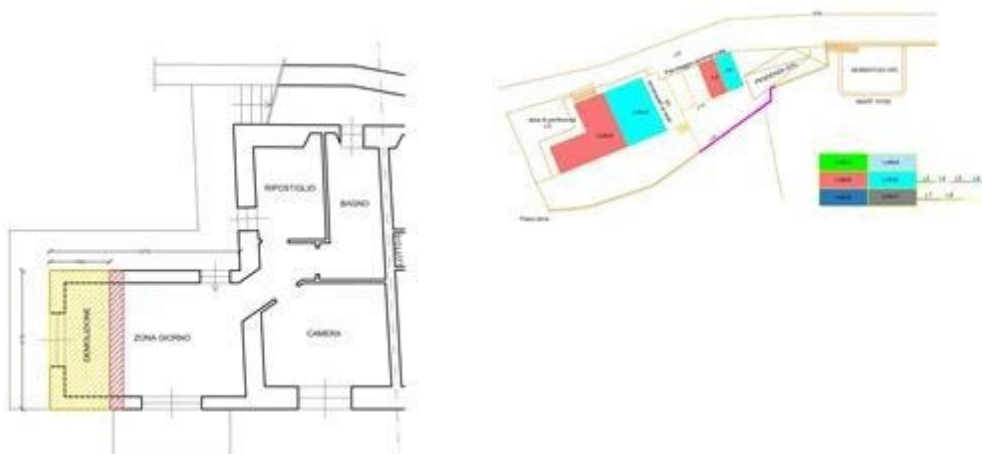
Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti serramenti, intonaci e predisposizione impianti idraulici ed elettrici mediante tubi e canaline. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per impianti, pavimenti, rivestimenti pitturazione e finiture in generali; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. L'appartamento dovrà essere oggetto di intervento di parziale demolizione per rispettare le distanze dai confini. Si faccia riferimento ad ALL. 5 E 6.

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
ZONA GIORNO	16,90	x	100 %	=	16,90
CAMERA	12,90	x	100 %	=	12,90
BAGNO	7,70	x	100 %	=	7,70
DISIMPEGNO	6,60	x	100 %	=	6,60
BALCONE	5,00	x	25 %	=	1,25
POSTO AUTO	13,00	x	20 %	=	2,60
LASTRICO GIARDINO	75,00	x	15 %	=	11,25
Totale:	137,10				59,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE, - SI VEDA ALL.6	-26.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	59,20	0,00	56.800,00	56.800,00
				56.800,00 €	56.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.500,00****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: **€. 7.275,00**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: **€. 41.225,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento bilocale con piccola area pertinenziale esterna e annesso posto auto scoperto.

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord strada c.le via Bugiallo, a est sub 717 (parcheggio pertinenziale a sub 713), a sud spazio pertinenziale ad altre uiu del medesimo mapp. 14438, a ovest sub 709 appartamento comprende spazio pertinenziale esterno esclusivo al sub 712
- foglio 27 particella 14438 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord bcnc sub 703 su strada cle via Bugiallo, a est bcnc sub 701, a sud spazi pertinenziali ad altre uiu del medesimo mapp. 14438, ad ovest sub 719

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.852,25
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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** attiva, stipulata il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/02/07/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia per apertura mutuo.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a particelle 14438 sub1, sub 2, sub 3 , particella 1217, particella 31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento bilocale con piccola area pertinenziale esterna e annesso posto auto scoperto.

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord strada c.le via Bugiallo, a est sub 717 (parcheggio pertinenziale a sub 713), a sud spazio pertinenziale ad altre uiu del medesimo mapp. 14438, a ovest sub 709

appartamento comprende spazio pertinenziale esterno esclusivo al sub 712

- foglio 27 particella 14438 sub. 720 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord bcnc sub 703 su strada cle via Bugiallo, a est bcnc sub 701, a sud spazi pertinenziali ad altre uiu del medesimo mapp. 14438, ad ovest sub 719

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

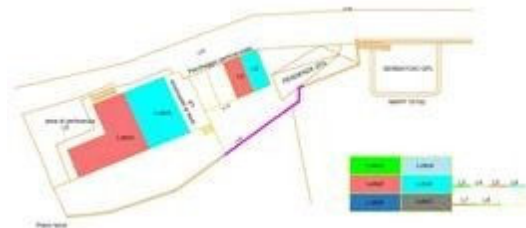
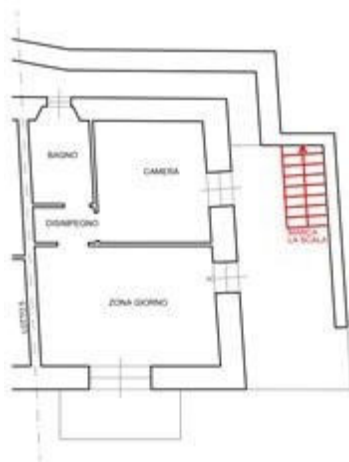
Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti serramenti, intonaci e predisposizione impianti idraulici ed elettrici mediante tubi e canaline. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per impianti, pavimenti, rivestimenti pitturazione e finiture in generali; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. Si faccia riferimento ad ALL. 6.

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
ZONA GIORNO	19,80	x	100 %	=	19,80
CAMERA	12,70	x	100 %	=	12,70
BAGNO	5,30	x	100 %	=	5,30
DISIMPEGNO	2,10	x	100 %	=	2,10
BALCONE	5,00	x	25 %	=	1,25
POSTO AUTO	13,00	x	20 %	=	2,60
LASTRICO	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	82,90				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE, - SI VEDA ALL.5	-26.115,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.885,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.885,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	50,00	0,00	46.885,00	46.885,00
				46.885,00 €	46.885,00 €

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: €. **46.885,00**

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: €. **7.032,75**

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: €. **39.852,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento bilocale con area di pertinenza esclusiva esterna a giardino e box auto coperto di pertinenza.

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

- particella 14438 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda C00138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA Bugiallo snc, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord e a ovest terrapieno su sub 710, a sud area di pertinenza sub 706, a est altra uiu sub 707 mapp. 14438
- foglio 27 particella 14438 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda C00138669, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno su strada come via Bugiallo, a ovest sub 715, a sud e a est bene sub 71

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.396,55
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/02/07/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia per apertura mutuo.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a particelle 14438 sub1, sub 2, sub 3 , particella 1217, particella 31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento bilocale con area di pertinenza esclusiva esterna a giardino e box auto coperto di pertinenza.

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

- particella 14438 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda C00138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA Bugiallo snc, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord e a ovest terrapieno su sub 710, a sud area di pertinenza sub 706, a est altra uiu sub 707 mapp. 14438

- foglio 27 particella 14438 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno su strada come via Bugiallo, a ovest sub 715, a sud e a est bene sub 71

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

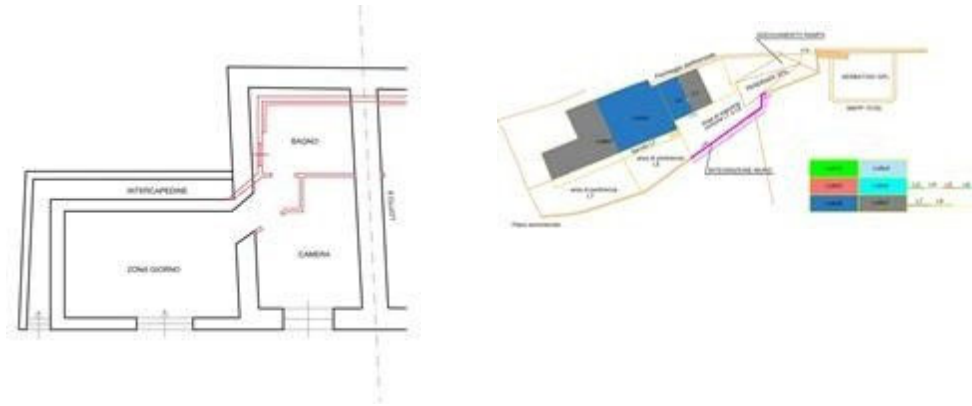
Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti, serramenti, intonaci e finiture. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per edilizia, impianti, pavimenti, rivestimenti, pitturazione e finiture in generale; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. Si faccia riferimento ad ALL. 6.

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
ZONA GIORNO	24,50	x	100 %	=	24,50
CAMERA	13,60	x	100 %	=	13,60
BAGNO	7,30	x	100 %	=	7,30
POSTO AUTO COPERTO	16,00	x	35 %	=	5,60
GIARDINO	62,00	x	15 %	=	9,30
Totale:	123,40				60,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

81.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO SPECIFICHE E PARTI COMUNI, SPESE TECNICHE E AMMNISTRATIVE, - SI VEDA ALL.5	-59.357,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **21.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **21.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	60,30	0,00	21.643,00	21.643,00
				21.643,00 €	21.643,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

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: € **21.643,00**

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: € **3.246,45**

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: **€. 18.396,55**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **61,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento bilocale con area di pertinenza a giardino e con posto auto coperto pertinenziale

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno strada cle via Bugiallo, a ovest sub 705, a est sub 715 (pertinenziale) a sud bcnc sub 702
- foglio 27 particella 14438 sub. 715 (catasto fabbricati), scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno strada cle via Bugiallo, a est sub 716, a sud bcnc sub 701, a est sub 707 (di cui è pertinenza)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.433,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.068,05
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 74530/24352 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Como ai nn. 18280/02/07/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia per apertura mutuo.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a particelle 14438 sub1, sub 2, sub 3 , particella 1217, particella 31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 78218/27235 di repertorio, registrata il 03/10/2012 a Como ai nn. 23452/3533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 153.000.

Importo capitale: 90.000.

La formalità è riferita solamente a grava su particella 1217 con particella 14438 sub 1, 2, 3 3 particella 31 - Comune di Sorico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. rep. 631 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Como ai nn. 9930/7200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particella 1217 con particella 14438 sub 1,2, 3, particella 14324, particella 31 - Comune di Sorico

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 1000/1000 (dal 06/06/1992), con atto stipulato il 06/06/1992 a firma di Notaio Casnati Rodolfo ai nn. rep. 13292 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Menaggio ai nn. 14396/9426.

Il titolo è riferito solamente a particella 31 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta A.A. ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, trascritto il 14/07/2009 a Como ai nn. 20036/12559.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74528/24350 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18277/10972.

Il titolo è riferito solamente a particella 14438 sub1, sub 2, sub 3 - comune di Sorico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. 74529/24351 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Como ai nn. 18279/10974.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 sub 2 e sub 3 - comune di Sorico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/2008 fino al 25/06/2010), registrato il 19/01/2009 a Menaggio ai nn. 19/2009, trascritto il 26/03/2009 a Menaggio ai nn. 8122/5144.

Il titolo è riferito solamente a particella 11438 ex particella 33

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di notaio Auletta Angelo ai nn. rep. 72632/22922 di repertorio, registrato il 25/05/2009 a Menaggio ai nn. 235/2009/9, trascritto il 17/08/2009 a Como ai nn. 24692/15484.

Il titolo è riferito solamente a particella 1217

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **66/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RAMPA CARRAIA E COSTRUZIONE DI SERBATOIO, presentata il 18/06/2008 con il n. PROT. 1997 di protocollo, rilasciata il 08/09/2008

DIA N. **55/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 26/02/2011 con il n. 508 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA N. **182/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 12/03/2011

DIA IN VARIANTE N. **165/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/08/2011 con il n. 2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. 25 del 17.07.2013, l'immobile ricade in zona ART.LI 27-35 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E BENI DI INTEESSE STORICO MONUMENTALE. SI VEDA ALLEGATO GENERALE N. 8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originario mapp. 1217 è stato frazionato (prot. 2023/128997 del 28.11.23) originando il nuovo mappale 15192 con sup. pari a mq 435. La restante superficie dell'ex 1217 (mq. 65) è stata accorpata al **mapp. 14438** di cui si analizza la situazione a catasto FABBRICATI comprendente anche l'ex mapp. 31 accorpato allo stesso **mapp. 14438** con medesimo atto (Frazionamento del 28.11.23). La situazione catastale è stata aggiornata con nuovo DOCFA prot. CO0138669 del 27.12..23 che rappresenta la situazione attuale. Si veda ALLEGATO GENERALE 1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SORICO VIA BUGIALLO SNC, FRAZIONE BUGIALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SORICO via Bugiallo snc, frazione Bugiallo, della superficie commerciale di **61,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento bilocale con area di pertinenza a giardino e con posto auto coperto pertinenziale

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

- foglio 27 particella 14438 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana BUG, scheda CO0138669, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord terrapieno strada cle via Bugiallo, a ovest sub 705, a est sub 715 (pertinenziale) a sud bcnc sub 702

- foglio 27 particella 14438 sub. 715 (catasto fabbricati), scheda CO0138669, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BUGIALLO SNC, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno strada cle via Bugiallo, a est sub 716, a sud benc sub 701, a est sub 707 (di cui è pertinenza)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

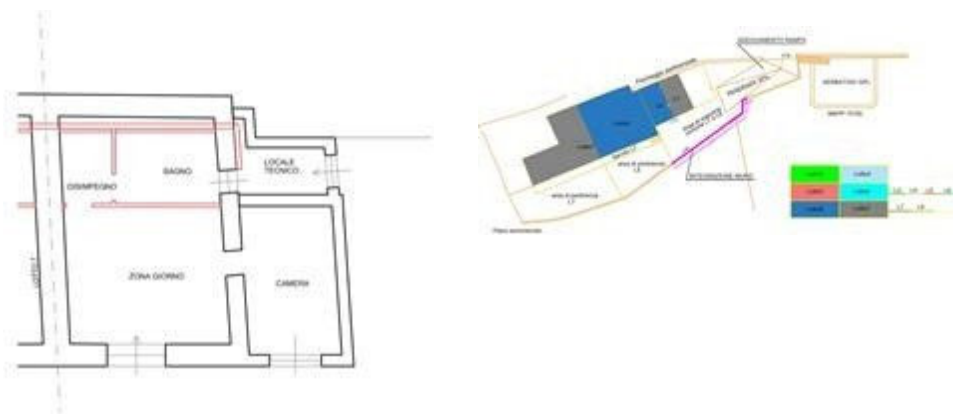
Appartamento bilocale al rustico mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti, serramenti, intonaci e finiture. La situazione di completamento prevede quindi l'intervento di operai specializzati per edilizia, impianti, pavimenti, rivestimenti, pitturazione e finiture in generale; si consideri altresì una quota rilevante di assistenze murarie. Si faccia riferimento ad ALL. 6.

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
ZONA GIORNO	23,00	x	100 %	=	23,00
CAMERA	15,00	x	100 %	=	15,00
BAGNO	8,00	x	100 %	=	8,00
DISIMPEGNO	4,50	x	100 %	=	4,50
POSTO AUTO COPERTO	16,00	x	35 %	=	5,60
GIARDINO	37,00	x	15 %	=	5,55
Totale:	103,50				61,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE RELATIVA A: OPERE DI COMPLETAMENTO SPECIFICHE E PARTI COMUNI, SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE, - SI VEDA ALL.5	-60.567,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.433,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.433,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di coefficienti correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture dell'immobile, della situazione urbanistica ed energetica, dei rilievi in loco, e sulla scorta di considerazioni derivanti dall'esperienza personale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di SORICO, agenzie: ALTO LAGO, osservatori del mercato immobiliare PORTALEASTE E 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	61,65	0,00	22.433,00	22.433,00
				22.433,00 €	22.433,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non si ritiene divisibile

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: €. 22.433,00

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: €. 3.364,95

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:	€. 19.068,05

data 21/02/2024

il tecnico incaricato
Paolo Donà