



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Pietro Luciano Aliquò

CUSTODE:
dr. Paola Mello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

p. i. ed. Rossana Ronchetti

CF:RNCRSN69C65C933T
con studio in CAPIAGO INTIMIANO (CO) via Brugnago 36
telefono: 031462599
email: rossanaronchetti@libero.it
PEC: rossana.ronchetti@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTU' Via Francesco Daverio 6, della superficie commerciale di **101,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con autorimessa facenti parte di un condominio di n. 6 unità con accesso pedonale e carraio dalla via Francesco Daverio. L'unità immobiliare risulta così composta:

- soggiorno/pranzo/cucina
- due camere
- due bagni
- due balconi

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

- foglio 11 particella 26201 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria can, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Daverio 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: prospetto su altra u.i. al sub. 1, enti comuni (vano scala) al sub. 704, prospetto su altra u.i. al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

A.1 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 26201 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana can, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 187,32 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Daverio, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: enti comuni al mapp 26201 sub 8, enti comuni al mapp. 26201 sub. 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.000,00

Data della valutazione:

18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 19.09.2024 verbalizzato dal Custode dr. Paola Mello alla presenza dell'esecutata che occupa l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Avvertenza: il pignoramento trascritto a Como il 05.10.2018 nn. 26159/17721 non potrà essere cancellato con il decreto di trasferimento immobili. **Occorre accertarsi che la procedura esecutiva promossa con il detto pignoramento sia stata dichiarata estinta e che con il medesimo provvedimento il GE abbia ordinato la cancellazione della formalità di trascrizione. In sede di decreto di trasferimento occorrerà ottenere copia conforme all'originale del provvedimento, munita di bolli e di timbro di non opposizione, e dovrà essere consegnata all'ausiliario visurista che provvederà alla redazione e presentazione della annotazione di cancellazione della trascrizione.**

Si richiamano i patti e le servitù citate nell'atto di provenienza e atti al ventennio in seguito dettagliati.

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, stipulata il 18/01/1973 a firma di Notaio Pasquale Iannello ai nn. 11824/1943 di repertorio, registrata il 07/02/1973 a Como ai nn. 1150, trascritta il 13/02/1973 a Como ai nn. 2912/2732, derivante da atto di divisione

servitù, stipulata il 07/04/2005 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 45373/18226 di repertorio, derivante da atto

servitù di passo, stipulata il 26/09/2016 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 290657/27156 di repertorio, registrata il 04/10/2016 a Cantù ai nn. 16944, trascritta il 04/10/2016 a Como ai nn. 25520/16977

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/10/2016 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 290.733/27211 di repertorio, iscritta il 18/10/2016 a Como ai nn. 27192/4557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo

fondario.

Importo ipoteca: 272.000.

Importo capitale: 160.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4713 di repertorio, iscritta il 31/07/2018 a Como ai nn. 21121/3574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 42.000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/10/2016 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 290733 di repertorio, iscritta il 17/01/2017 a Como ai nn. 1089/155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 272.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi del medesimo titolo della iscrizione 18.10.2016 nn. 27192/4557

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4603 di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a Como ai nn. 26159/17721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Avvertenza: il pignoramento trascritto a Como il 05.10.2018 nn. 26159/17721 non potrà essere cancellato con il decreto di trasferimento immobili. Occorre accertarsi che la procedura esecutiva promossa con il detto pignoramento sia stata dichiarata estinta e che con il medesimo provvedimento il GE abbia ordinato la cancellazione della formalità di trascrizione. In sede di decreto di trasferimento occorrerà ottenere copia conforme all'originale del provvedimento, munita di bolli e di timbro di non opposizione, e dovrà essere consegnata all'ausiliario visurista che provvederà alla redazione e presentazione della annotazione di cancellazione della trascrizione.

pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3156 di repertorio, trascritta il 14/06/2024 a Como ai nn. 17554/13211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 2.115,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.934,80
Millesimi condominiali:	app. 122.2- box 13.64

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2016), con atto stipulato il 10/10/2016 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 290732/27210 di repertorio, trascritto il 18/10/2016 a Como ai nn. 27191/18131.

Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto fatta eccezione per ipoteca iscritta a Como il 15.10.2014 nn. 22437/3311 N.B. le u.i. di cui alla particella 26201 subb. 3-9 sono state cancellate dalla detta ipoteca con annotazione di restrizione beni 28.10.2016 nn. 28322/4704 Con la proporzionale quota di comproprietà, già quantificata in ragione di 122,20/1000 per gli enti di cui alla particella 26201 sub. 3 CF e di 13,64/1000 per gli enti di cui alla particella 26201 sub. 9 CF ai sensi dell'art. 1117 C.C., sugli enti quali descritti e rappresentati rispettivamente nell'elenco dei subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico depositati in atti in data 13.09.2016 al n. CO/0103524 CF, allegati all'atto sotto "B" - "C", l'area di sedime, le fondazioni, i muri maestri, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere. Con l'osservanza: A)- delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute e riportate: a)---nell'atto di compravendita 26.09.2016 n. 290657/27156 di rep. a rogito notaio Francesco Ruta di Cantù (trascritto a Como il 04.10.2016 nn. 25520/16977) laddove precipuamente recita: "...costituisce la "società venditrice", così come costituita e rappresenta, a favore della "parte acquirente " (intestataria formale degli enti di cui alla particella 24113 subalterno 17 (catasto fabbricati), diritto di passo pedonale, da esercitarsi sugli enti di cui alla particella 26201 subalterno 704 (catasto fabbricati), al fine di accedere direttamente a "i cespiti in oggetto", attraverso cancelletto pedonale posto sul confine delle rispettive proprietà...conformemente a quanto pattuito in sede di trattative preliminari: "...lo stato di finitura degli immobili...è quello risultante dalle finiture riportate in p.e. ovvero in autobloccanti...la 'parte acquirente' dichiara di essere a conoscenza che le unità immobiliari poste a piano terreno del complesso immobiliare in oggetto sono interessate dal passaggio di condutture per servizi tecnologici e quindi i proprietari di dette porzioni di aree si impegnano sin d'ora a consentire l'eventuale accesso per ispezioni, manutenzioni e riparazioni...La 'società' venditrice', così come costituita e rappresentata, si riserva, fin tanto che sarà' proprietaria anche di una sola unità immobiliare all'interno del complesso residenziale, il diritto di costituire ed apportare sulle parti comuni e sulle parti private del terreno ogni e qualsiasi diritto, vincolo od onere reale ed obbligatorio, che risulti necessario o semplicemente opportuno in virtù e forza dei rapporti con terzi e con le amministrazioni pubbliche, di normative esistenti o che saranno approvate..."; nel titolo di provenienza innanzi citato, laddove precipuamente recita: "...accesso: si ha da via Daverio in servitù di passo tramite l'esistente strada insistente su parte dei mappali 20190 - 9384 et 20191, così come peraltro indicato nell'atto di divisione a rogito dottor Pasquale Iannello in data 18.01.1973 al n. 11824/1943 di rep., registrato a Como il 07.02.1973 al n. 1150 serie 1 e trascritto a Como il 13.02.1973 ai nn. 2912/2732... Si fa inoltre espresso riferimento a quanto contenuto nel sopracitato atto in data 18 gennaio 1973...ed in particolare: 'il signor Modulo Adriano si obbligava a lasciare libera una striscia di terreno gravata da servitù di passo carraio a favore della restante proprietà ai mappali 9384/a - 8881 e suoi subalterni. Le spese di manutenzione e conservazione della strada di accesso saranno ripartite tra gli aventi diritto in rapporto alla superficie delle rispettive proprietà. Sotto la strada di accesso si potranno interrare condotte di qualsiasi genere, garantendone la viabilità dei mezzi pesanti.' Patti Speciali 1) si conferma quanto sopra riportato e viene comunque costituita ad ogni effetto di legge servitù di passo carraio e pedonale a favore delle porzioni immobiliari in oggetto ai mappali 23050 - 23051 et 23052 ed a carico delle porzioni immobiliari di residua proprietà della parte venditrice ai mappali 20190 - 9384 et 20191, con diritto di interrare tubazioni per l'allacciamento ai pubblici servizi e con obbligo di ripristino. 2) La parte venditrice concede, a favore delle porzioni immobiliari qui acquistate, diritto di costruire a distanza inferiore di quella legale dalla

strada ai mappali 20190 – 9384 et 20191, ma comunque rispettando la distanza prevista delle norme urbanistiche vigenti dagli edifici esistenti..."; b)---nell'atto ai rogiti del dottor Piercarlo Colnaghi di Cantu' 06.04.2005 n. 45363/18224 di rep. trascritto a Como il 29.04.2005 nn. 14279/ 9009 portante compravendita; c)----nei rogiti traslativi di data anteriore; B)-- del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto sotto "D" ed "E".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1978 fino al 06/04/2005), con atto stipulato il 28/04/1978 a firma di Notaio Luigi Colnaghi ai nn. 22218/5479 di repertorio, registrato il 09/05/1978 a Cantù ai nn. 1156, trascritto il 11/05/1978 a Como ai nn. 5438/4528

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2005 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 06/04/2005 a firma di Notaio Piercarlo colnaghi ai nn. 45363/18224 di repertorio, registrato il 22/04/2005 a Cantù ai nn. 87, trascritto il 29/04/2005 a Como ai nn. 14279/9009.

E' precisato in atto che l'accesso si ha da via Daverio tramite l'esistente strada insistente su parte dei mappali 20190 - 9384 et 20191 come da atto di divisione a rogito dottor Pasquale Iannello 18.01.1973 n. 11824/1943 di rep. (trascritto a Como il 13.02.1973 nn. 2912/2732).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005 fino al 10/10/2016), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 45373/18226 di repertorio, registrato il 28/04/2005 a Cantù ai nn. 1446, trascritto il 29/04/2005 a Como ai nn. 14297/9025.

E' precisato in atto che l'accesso si ha da via Daverio in servitù di passo tramite l'esistente strada insistente su parte dei mappali 20190 - 9384 et 20191 come da atto di divisione a rogito dottor Pasquale Iannello 18.01.1973 n. 11824/1943 di rep. (trascritto a Como il 13.02.1973 nn. 2912/2732); atto al quale si fa riferimento e si richiama in particolare: "Il signor Modulo Adriano si obbligava a lasciare libera una striscia di terreno gravata da servitù di passo carraio a favore della restante proprietà ai mappali 9384/a – 8881 e suoi subalterni. Le spese di manutenzione e conservazione della strada di accesso saranno ripartite tra gli aventi diritto in rapporto alla superficie delle rispettive proprietà. Sotto la strada di accesso si potranno interrare condotte di qualsiasi genere, garantendone la viabilità dei mezzi pesanti." Patti speciali: 1) Si riconferma quanto sopra riportato e viene comunque costituita ad ogni effetto di legge servitù di passo carraio e pedonale a favore delle porzioni immobiliari in oggetto ai mappali 23050 – 23051 et 23052 ed a carico delle porzioni immobiliari di residua proprietà della parte venditrice ai mappali 20190 - 9384 et 20191, con diritto di interrare tubazioni per l'allacciamento ai pubblici servizi e con obbligo di ripristino. 2) La parte venditrice concede, a favore delle porzioni immobiliari acquistate, diritto di costruire a distanza inferiore di quella legale dalla strada ai mappali 20190 – 9384 et 20191, ma comunque rispettando la distanza prevista delle norme urbanistiche vigenti dagli edifici esistenti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **355/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale in classe A, presentata il 25/07/2014 con il n. 26935 prot. di protocollo

S.C.I.A. N. **710/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A.

335/2014, presentata il 28/12/2015 con il n. 49726 prot. di protocollo

C.E.A (comunicazione eseguita attività) N. **355/14/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante finale alla D.I.A. 355/2014, presentata il 23/09/2016 con il n. 39428 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTU' VIA FRANCESCO DAVERIO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTU' Via Francesco Daverio 6, della superficie commerciale di **101,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con autorimessa facenti parte di un condominio di n. 6 unità con accesso pedonale e carraio dalla via Francesco Daverio. L'unità immobiliare risulta così composta:

- soggiorno/pranzo/cucina
- due camere
- due bagni
- due balconi

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

- foglio 11 particella 26201 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria can, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Daverio 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: prospetto su altra u.i. al sub. 1, enti comuni (vano scala) al sub. 704, prospetto su altra u.i. al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da tennis



campo da calcio



centro commerciale



centro sportivo



cinema



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



ospedale



palestra



parco giochi



piscina



polizia



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



spazi verde



teatro



vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km



autostrada distante 5 km



ferrovia distante 1 km



autobus distante 0,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio in classe A+ dotato di ascensore, con le seguenti caratteristiche:

Coibentazione termica, tetto ventilato, serramenti basso-emissivi con oscuranti in alluminio, impianti solare, per produzione acqua calda, e fotovoltaico per produzione di energia elettrica, impianto di riscaldamento con pannelli radianti a soffitto alimentati da pompa di calore centralizzata, ventilazione meccanica, impianto ascensore. E' prevista la contabilizzazione individuale dei consumi.

Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres nella zona giorno ed in parquet nelle camere.

Si segnala, alla data del sopralluogo, il non funzionamento dell'oscurante del serramento del locale soggiorno.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
balconi	26,25	x	35 %	=	9,19
Totale:	118,25				101,19

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 26201 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana can, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 187,32 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Daverio, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: enti comuni al mapp 26201 sub 8, enti comuni al mapp. 26201 sub. 8

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale dell'immobile la stima è redatta sulla base dei dati di progetto reperiti durante l'accesso presso l'Ufficio Tecnico. La stima, pur riportando le superfici, solo

a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. La stima tiene conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finiture e della vetustà al momento del sopralluogo. Il valore assegnato a corpo è frutto della consultazione del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2024, dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate di Como e degli annunci di immobili dello stesso tipo pubblicizzati sui vari portali di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **280.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è del tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti quegli elementi reperiti durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda l'immobile nelle condizioni in cui si trova alla data del sopralluogo (19/09/2024).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: portali di vendite immobiliari

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	101,19	34,00	280.000,00	280.000,00
				280.000,00 €	280.000,00 €

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: **€. 280.000,00**

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:	€. 42.000,00
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:	€. 238.000,00

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
p. i. ed. Rossana Ronchetti