



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

188/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio CLERICI 17

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dott.ssa Nicoletta MOLINARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Sironi

CF:SRNLCU71A19F205T

con studio in GIUSSANO (MB) via Piave 38

telefono: 0362850162

email: sironiassociati@gmail.com

PEC: luca.sironi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a BULGAROGRASSO in via Clerici n. 17 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione:

L'unità oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Clerici 17", si sviluppa su due piani, terreno e interrato, collegati tra loro da scala interna di proprietà.

Il piano terra composto da soggiorno con angolo cucina a vista rialzata rispetto alla quota di calpestio dell'appartamento, un disimpegno, due camere ed un bagno ha un'altezza di 2,70 m mentre il piano seminterrato composto da deposito/cantina, lavanderia e taverna ha un'altezza interna di 2,45 m.

La pavimentazione dell'intero appartamento, ad esclusione della camera padronale che è in parquet laminato posato sopra rivestimento, è in piastrelle di ceramiche sulle tonalità del marrone; sia nel bagno al piano terra che nella lavanderia al piano interrato sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet e lavandino e doccia. E', inoltre, stato applicato a soffitto un pannello di controsoffitto dello spessore di 1 cm.

Completano la dotazione dell'appartamento un riscaldamento a caloriferi ed un'area esterna privata pavimentata con piastrelloni ed una vasca posta a confine con altra proprietà.

Nota: l'immobile è stato oggetto di un incendio, in corrispondenza di una tettoia esterna, per il quale è in corso un Atto di citazione per risarcimento danni a favore di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4410 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via CLERICI,17, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze Appartamento al piano terra e giardino di pertinenza:

- Nord: proprietà al mappale 4052,
- Est: altre unità immobiliari,
- Sud: passaggio comune, via Clerici Appartamento e altra unità abitativa;
- Ovest: proprietà al mappale 132

Coerenze piano sottostrada:

- Nord: terrapieno,
- Est: altra unità immobiliare,
- Sud: corsello comune,
- Ovest: altra unità immobiliare.

B

Posto auto a BULGAROGRASSO in via IV Novembre, della superficie catastale di **12,00** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione

Posto auto scoperto ubicato sul piazzale interamente recintato del complesso residenziale denominato "Condominio Clerici 17" con accesso carraio da via IV Novembre.

Il bene in questione, delimitato da linee bianche orizzontali, presenta pianta rettangolare ed è pavimentato con piastrelloni di colore grigio chiaro.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4410 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda CO0123137, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- Nord: altra unità immobiliare,
- Est: cortile comune di accesso,
- Sud: altra unità immobiliare,
- Ovest: altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.231,00
Data della valutazione:	19/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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:

CITAZIONE

Atto di citazione per risarcimento del danno notificato in data 09/10/2023 rep. 6858 del Tribunale di Como, trascritto il 18/10/2023 ai nn. 30020/22116, a favore di *** DATO OSCURATO *** ed a carico di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Grava, per quota intera di piena proprietà, su immobili siti in via IV Novembre n. 1 a Bulgarograsso e precisamente:

- mappale 4410 sub. 1, categoria A/7, vani 6
- mappale 4410 sub. 6, categoria C/6, 31 mq
- mappale 4410 sub. 10, categoria C/6, 12 mq.

Nota: a seguito presentazione del Titolo edilizio (allegato 8e) e dell'aggiornamento catastale n. CO0023232 del 05/03/2024 i subb. 6 e 10 sono stati soppressi generando il sub. 701.

VINCOLO

Atto in autentica Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 01/08/2006 rep. 110393/38270, trascritto il 10/08/2006 ai nn. 30649/19244 portante vincolo a favore del Comune di Bulgarograsso e a carico della società "F.lli Gaudesi srl" relativamente al mappale 4410 di Catasto Terreni.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca **giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Como in data 11/10/2023 rep. 3397, iscritto in data 30/11/2023 ai nn. 35082/5264 a favore del *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 20.000,0

Importo capitale: € 12.821,41

Grava per la quota intera di piena proprietà su immobili siti in via IV Novembre n. 1 a Bulgarograsso, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4 e precisamente:

- mappale 4410 sub. 701, categoria A/2, vani 6,5
- mappale 4410 sub. 10, categoria C/6, 12 mq.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato dal Tribunale di Como in data 06/06/2024 rep. 8096, trascritto il 28/06/2024 ai nn. 19315/14483, a favore del *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO ***

Grava per la quota intera di piena proprietà su immobili siti in via IV Novembre n. 1 a Bulgarograsso, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4 e precisamente:

- mappale 4410 sub. 701, categoria A/2, vani 6,5
- mappale 4410 sub. 10, categoria C/6, 12 mq.

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 ***

proprietario per la quota di 1/1 dal 01/08/2006 ad oggi

con atto in autentica Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 01/08/2006 rep. 10393/38270 di repertorio, trascritto il 10/08/2006 ai nn. 30651/19246 (allegato 7) acquista immobili siti in via IV Novembre n. 1 in Bulgarograsso e precisamente:

- Appartamento al piano terreno e seminterrato censito al Catasto fabbricati al foglio 4 mappale 4410 sub. 1, categoria A/2, vani 6,
- Box al piano seminterrato censito al catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 4410 subalterno 6, categoria C/6, 31 mq,
- posto auto al piano terra censito al catasto fabbricati al foglio 4 mappale 4410 sub. 10, categoria C/6, 12 mq,
- proporzionale quota di oiena comproprietà del bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 4410 sub. 13.

Osservazioni: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata Iscrizione 25860/4941 del 20/07/2004 è stata successivamente cancellata con Annotazione 3289/480 del 06/08/2013.

Nota:

- Appartamento (categoria A/2, classe 1, vani 6,5, rendita € 503,55) denunciato presso UTE con la scheda n. 23232 del 05/03/2024 a variazione del mappale 4410 subb. 1 e 6 entrambi già scheda n. 1968 del 28/06/2008
- Posto auto (categoria C/6, classe 1, 12 mq, rendita € 42,14) denunciato presso UTE con la scheda n. 1968 del 28/06/2006.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 dal 19/07/2004 fino al 31/07/2006,

Tra. 25858/14237 del 20/07/2004

Tra. 25859/14238 del 20/07/2004

Atto in data 19/07/2004 rep. 3209/1832 a firma Notaio Federico GIAZZI di Como con il quale *** DATO OSCURATO *** lebera, vende al società F.lli Gaudesi Srl gli immobili siti in via IV Novembre n. 1 a Bulgarograsso e precisamente:

- Terreno distinti al catasto Terreni foglio 4 mappale 4052 di are 16.32

sul quale insiste fabbricato per civile abitazione censito al catasto fabbricati foglio 4 con:

- mappale 4052 sub. 2, categoria A/7, vani 8
- mappale 4052 sub. 3, categoria A/7, vani 4,5
- mappale 4052 sub. 4, categoria C/6, v22 mq
- mappale 4052 sub. 5, categoria A/7, vani 26

Avvertenza

Atto in autentica Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 01/08/2006 rep. 110393/38270, trascritto il 10/08/2006 ai nn. 30649/19244 portante vincolo a favore del Comune di Bulgarograsso e a carico della società *** DATO OSCURATO *** relativamente al mappale 4410 di Catasto Terreni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **4/04** intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione residenziale, presentato il 29/01/2004 con il n. 797 di protocollo e rilasciato il 04/02/2004 (allegato 8a).

Successive varianti

Permesso di Costruire N. **4/05** intestato a *** DATO OSCURATO *** , per variante in corso d'opera al PdC n. 04/2004, presentato il 30/03/2005 con il n. 0002309 di protocollo e rilasciato il 26/07/2005 (allegato 8b).

DIA N. **39/06** intestato a *** DATO OSCURATO *** , per piccole opere interne, chiusura di una finestra ed apertura di una porte in variante in corso d'opera al PdC n. 04/2004 e successivo PdC n. 05/2004 , presentata il 19/06/2006 con il n. 4847 di protocollo (allegato 8c).

Agibilità

Certificato di AGIBILITA' presentato nel 2007 al prot. 1070 a seguito ultimazione dei lavori in data 12.12.2006 (allegato 8d).

Nota: il rilascio è avvenuto a seguito formazione di silenzio-assenso in quanto l'Amministrazione comunale non ha mai fatto richiesta di documentazione intergrativa a quella depositata.

SCIA N. **15/2023** in sanatoria, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per Diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 08/06/2023 con il n. 4716 di protocollo, **ma non ancora conclusa** (allegato 8e).

Nota: Il titolo edilizio sarà efficace con il deposito dell'Atto di assenso da parte del confinante relativamente al mantenimento della vasca posta ad una distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal C.C. come da richiesta fatta in data 03/07/2023 dall'ufficio dell'Area Tecnica Edilizia Privata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato in forza di delibera Consiglio Comunale n. 34 del 09/12/2014 (allegato 9).

L'immobile ricade in zona *RC2 - Ambito residenziale prevalente consolidato*.

Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Indici e parametri edilizi:

- If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc/mq (esistente se >)
- RC - Rapporto di copertura fondiario: 40% (esistente se >)
- Spd - Superficie permeabile drenante: 30% (esistente se >)
- H - altezza: 8,00m - 2 piani oltre sottotetto abitabile (esistente se >)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato attuale dell'immobile è conforme al titolo edilizio "SCIA in sanatoria n. 15/2023 presentato in data 08/06/2023" ma che lo stesso non è concluso poiché carente della documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Bulgarograsso, nello specificato non è stato integrato con l'Atto di assenso da parte del confinante relativamente al mantenimento della vasca posta ad una distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal C.C..

Precisazione: nel titolo assentito PdC n. 04/2005 (allegato 8b) è stata modificata rispetto al titolo assentito (allegato 8a) la destinazione d'uso di un locale al piano interrato, da autorimessa a ripostiglio, senza aver presentato l'opportuna documentazione per "cambio destinazione d'uso".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BULGAROGRASSO VIA CLERICI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BULGAROGRASSO in via Clerici n. 17 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione:

L'unità oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Clerici 17", si sviluppa su due piani, terreno e interrato, collegati tra loro da scala interna di proprietà.

Il piano terra composto da soggiorno con angolo cucina a vista rialzata rispetto alla quota di calpestio dell'appartamento, un disimpegno, due camere ed un bagno ha un'altezza di 2,70 m mentre il piano seminterrato composto da deposito/cantina, lavanderia e taverna ha un'altezza interna di 2,45 m.

La pavimentazione dell'intero appartamento, ad esclusione della camera padronale che è in parquet laminato posato sopra rivestimento, è in piastrelle di ceramiche sulle tonalità del marrone; sia nel bagno al piano terra che nella lavanderia al piano interrato sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet e lavandino e doccia. E', inoltre, stato applicato a soffitto un pannello di controsoffitto dello spessore di 1 cm.

Completano la dotazione dell'appartamento un riscaldamento a caloriferi ed un'area esterna privata pavimentata con piastrelloni ed una vasca posta a confine con altra proprietà.

Nota: l'immobile è stato oggetto di un incendio, in corrispondenza di una tettoia esterna, per il quale è in corso un Atto di citazione per risarcimento danni a favore di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4410 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via CLERICI,17, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze Appartamento al piano terra e giardino di pertinenza:

- Nord: proprietà al mappale 4052,
- Est: altre unità immobiliari,
- Sud: passaggio comune, via Clerici Appartamento e altra unità abitativa;
- Ovest: proprietà al mappale 132

Coerenze piano sottostrada:

- Nord: terrapieno,
- Est: altra unità immobiliare,
- Sud: corsello comune,
- Ovest: altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente valutazione è posta al piano terra e piano interrato di un complesso residenziale denominato "Condominio Clerici 17".

Il piano terra composto da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere ed un bagno ha un'altezza di 2,70 m è collegata al piano seminterrato da scala interna, quest'ultimo composto da cantina, lavanderia e taverna ha un'altezza interna di 2,45 m.

Descrizione:

La pavimentazione dell'intero appartamento, ad esclusione della camera padronale che è in parquet, è in piastrelle di gres porcellanato sulle tonalità del marrone; nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet e lavandino e doccia.

Completano la dotazione dell'appartamento un'area esterna privata pavimentata con piastrelloni ed una vasca posta a confine con altra proprietà.

Nota: per l'unità in oggetto dichiarata inagibile, a seguito di un incendio e di cui sono ancora visibili esternamente alcuni danni, è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bulgarograsso una richiesta di SCIA finalizzata al ritiro dell'inagibilità e a regolarizzare le difformità interne riscontrate. Tale Titolo edilizio non è stato ancora rilasciato in quanto è carente, come richiesto dall'Ufficio tecnico del Comune, dell'Atto di assenso da parte del confinante relativamente al mantenimento della vasca posta a una distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal C.C..

Degli Impianti:

termico: Riscaldamento con alimentazione in Caldaia i diffusori sono in caloriferi



Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Porte realizzati in laminato
pavimentazione interna: realizzata in ceramica, tonalità marrone. Nelle camere da letto è stato posato sopra il rivestimento listoni di parquet in laminato



rivestimento interno: posto in Cucina e bagno realizzato in ceramica



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
Soggiorno con cucina a vista	28,17	x	100 %	=	28,17
Disimpegno	1,42	x	100 %	=	1,42
Bagno	6,53	x	100 %	=	6,53
Camera matrimoniale	17,04	x	100 %	=	17,04
Camera singola	10,95	x	100 %	=	10,95
Taverna	19,72	x	50 %	=	9,86
Cantina/deposito	34,26	x	25 %	=	8,57
Lavanderia	9,18	x	50 %	=	4,59
Scala di collegamento	5,58	x	50 %	=	2,79
Giardino di proprietà	141,32	x	10 %	=	14,13
Totale:	274,17				104,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - edizione 2023

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - semestre 1-2024

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha deciso di procedere nella stima del bene con metodo di tipo comparativo basato sull'attuale valore medio di mercato, tenendo conto del particolare momento di mercato, della conservazione, manutenzione e qualità dell'immobile oltre che alla collocazione sul territorio rispetto ai servizi e delle finiture.

Per il procedimento di stima dell'immobile si precisa che sono stati utilizzati come parametri di stima la superficie commerciale (mq), determinata applicando dei coefficienti correttivi alla superficie misurata mediante rilievo in loco del bene ed il prezzo medio unitario (€/mq).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,05 x 1.200,00 = **124.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 124.860,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 124.860,00

BENI IN BULGAROGRASSO VIA CLERICI 17

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Posto auto a BULGAROGRASSO in via IV Novembre, della superficie catastale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione

Posto auto scoperto ubicato sul piazzale interamente recintato del complesso residenziale denominato "Condominio Clerici 17" con accesso carraio da via IV Novembre.

Il bene in questione, delimitato da linee bianche orizzontali, presenta pianta rettangolare ed è pavimentato con piastrelloni di colore grigio chiaro.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4410 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda CO0123137, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- Nord: altra unità immobiliare,
- Est: cortile comune di accesso,
- Sud: altra unità immobiliare,
- Ovest: altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto ubicato sul piazzale interamente recintato del complesso residenziale con accesso carraio da via IV Novembre.

Il bene in questione presenta pianta rettangolare ed è pavimentato con piastrelloni di colore grigio ed è delimitato da linee bianche orizzontali

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
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha deciso di procedere nella stima del bene con metodo di tipo comparativo basato sull'attuale valore medio di mercato, tenendo conto del particolare momento di mercato, della conservazione, della manutenzione e della qualità dell'immobile oltre che alla collocazione sul territorio rispetto ai servizi e delle finiture.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bulgarograsso, ufficio del registro di Como e provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e provincia, ufficio tecnico di Bulgarograsso, agenzie: Como e provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e provincia

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	104,05	0,00	124.860,00	124.860,00
B	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				130.860,00 €	130.860,00 €

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: **€. 130.860,00**

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:	€. 19.629,00
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:	€. 111.231,00

data 19/11/2024

il tecnico incaricato
Luca Sironi