



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 194/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2022 Srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dott.ssa Elena MINAFRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Olga ROMAGNONI**

CF:RMGLGO82S43D416R

con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-romagnoni.it

PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**villetta a schiera laterale** a DIZZASCO via del Parco snc, della superficie commerciale di **120,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villetta a schiera di testa con giardino laterale ed antistante, parte di un fabbricato di due sole unità, edificato negli anni 1995-1998, costituito da tre piani fuori terra, in condizioni sufficienti di manutenzione generale, con tracce di infiltrazioni al piano terra.

Il bene è costituito da: al piano 1 (h 2,70) vano di 47,8 mq con angolo cottura, dispensa finestrata di 3,2 mq, balcone d'accesso di 11,5 mq, balcone verso il giardino di 9,5 mq; al piano 2 sottotetto vano finestrato di 29,7 mq (h 2,50/1,95 m sottotravetto ), antibagno e bagno di 9,3 mq (h 2,05/h 1,55 m sottotravetto); al piano T (h 2,40 m) taverna finestrata di 26,0 mq, lavanderia finestrata di 3,7 mq, bagno finestrato di 4,2 mq, giardino in piano di circa 30 mq, giardino a riva di circa 120 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3892 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via del parco snc , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2001 Pratica n. 305191 in atti dal 03/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7876.1/2001) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); VARIAZIONE del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A00395.1/1998); COSTITUZIONE del 04/10/1997 in atti dal 04/10/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. G01747.1/1997).

Coerenze in un sol corpo copreso il bene A.1, in linea di contorno, da Nord: particella 3893, particelle 3248 e 3228 oltre il sentiero comunale che insiste sul mappale 3892, particella 3891, salvo altre.

I beni A e A.1 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento e t.m. 25171 del 04/11/1996 fg. 9 (logico) fg. 6 (reale) alla particella 3892 ente urbano di are 02.51.

**A.1**

**autorimessa singola**, h 2,40 m misure 5,75 m x 2,70 m - finestrata.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3892 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via del parco snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2001 Pratica n. 305191 in atti dal 03/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7876.1/2001) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); VARIAZIONE del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A00395.1/1998); COSTITUZIONE del 04/10/1997 in atti dal

04/10/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. G01747.1/1997).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00
Data della valutazione:	20/11/2024

## 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 22/02/2017 a firma di Notaio Alberta CANAPE in CITTA DELLA PIEVE (PG) ai nn. 7129/5136 di repertorio, iscritta il 24/02/2017 a Como ai nn. 4699/735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200'000,00 €.

Importo capitale: 100'000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su Dizzasco fg 6 particella 3892 sub. 2 e particella 3892 sub. 1

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/07/2024 a Como ai nn. 19620/14718, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como del 15/05/2024 rep. n. 2311.  
Grava su Dizzasco fg 6 particella 3892 sub. 2 e particella 3892 sub. 1

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:

La via del Parco è privata ad uso pubblico: nello specifico si è consolidato il diritto di passo pedonale e carroia, non in atti, sui reliquati della lottizzazione (particelle 3893, 3889, 3888 di proprietà di terzi) e sulle altre particelle sino al centro del paese.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/11/1997 a firma di Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo ai nn. 77472 di repertorio, trascritto il 29/11/1997 a Como ai nn. 21292/15101.

Il quadro D riporta: fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge.

L'acquirente dichiara che il bene in oggetto è personale [...].

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **27/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due villette unifamiliari, presentata il 27/06/1995 con il n. 1318 di protocollo, rilasciata il 26/08/1995

Concessione Edilizia N. **16/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione muri di recinzione e di contenimento, presentata il 22/05/1996 con il n. 1127 di protocollo, rilasciata il 03/06/1996

Concessione Edilizia N. **42/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 27/95 e recupero abitativo del sottotetto esistente, rilasciata il 10/12/1998

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 19/07/2024 - BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 09/10/2024, l'immobile ricade in zona BD - AREE ED AMBITI A BASSA DENSITÀ CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DEL VERDE.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 37 1. Caratteri generali Le aree e gli ambiti a bassa densità edilizia comprendono gli insediamenti nei quali si riscontra la presenza di edifici con estese presenze di spazi pertinenziali verdi mantenuti a giardino. 2. Destinazioni d'uso Principale: R – Residenziale (punto 5a dell'art. 27). 3. Modalità d'intervento a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione. b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione. 4. Parametri edificatori Uf Indice di utilizzazione fondiaria a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,60 mc/mq. [...]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - non è stato realizzato il bagno al piano principale (primo) pertanto si deve considerare il bagno a piano terra (h 2,40 m); - il piano sottotetto ha h max 2,50 m sottotravetto mentre in progetto si ha h max 2,65 all'intradosso di ipotetico solaio in laterocemento - al piano sottotetto non sono state delimitate le parti non recuperabili ai sensi della L 15/96, che tra l'altro devono essere ridotte alla luce dell'altezza massima inferiore al progetto, e nel ripostiglio è stato realizzato un bagno, senza porta - al piano principale (primo) la vetrata 3,20 x 1,50m non è apribile pertanto vi è una carenza del rapporto di aerazione - al piano terra il bagno non ha antibagno - la porta di separazione tra l'autorimessa al punto A.1 ed il piano terra dell'abitazione è in tamburato - presenza di umidità da risalita al piano terra, su tutto il perimetro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - pratica edilizia per realizzazione opere interne, opere in copertura, recupero del sottotetto con ricalcolo della superficie recuperabile - realizzazione antibagno al piano terra - apertura finestre a tetto al secondo piano e sostituzione serramento al piano primo - installazione porta bagno al piano sottotetto - sostituzione porta autorimessa/piano terra - impermeabilizzazione e rivestimento del perimetro a piano terra - ripristino intonaco al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oneri comunali esclusi: €5.000,00
- fornitura e realizzazione antibagno - a corpo: €3.000,00
- fornitura e posa 3 finestre a tetto + serramento vetrata - circa 10 mq - a corpo: €8.000,00
- fornitura e posa porta bagno sottotetto: €500,00
- fornitura e posa porta tagliafuoco autorimessa/abitazione: €1.000,00
- fornitura e realizzazione guaina e rivestimento lapideo h 1,00 m sul perimetro (10 ml): €3.000,00
- ripristino intonaco interno (30 ml, h 1,00 m): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - rappresentazione grafica dell'immobile come da progetto e non come realizzato - aggiornamento destinazione locali secondo regolarizzazione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg oltre la regolarizzazione edilizia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda la conformità edilizia

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - presenza di canna fumaria esterna in muratura per stufe non presente a progetto - immobile non abitato con continuità - impianti del 1998

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e certificazione degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche impiantistiche e certificazioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

BENI IN DIZZASCO VIA DEL PARCO SNC

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a DIZZASCO via del Parco snc, della superficie commerciale di **120,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Villetta a schiera di testa con giardino laterale ed antistante, parte di un fabbricato di due sole unità, edificato negli anni 1995-1998, costituito da tre piani fuori terra, in condizioni sufficienti di manutenzione generale, con tracce di infiltrazioni al piano terra.

Il bene è costituito da: al piano 1 (h 2,70) vano di 47,8 mq con angolo cottura, dispensa finestrata di 3,2 mq, balcone d'accesso di 11,5 mq, balcone verso il giardino di 9,5 mq; al piano 2 sottotetto vano finestrato di 29,7 mq (h 2,50/1,95 m sottotravetto), antibagno e bagno di 9,3 mq (h 2,05/h 1,55 m sottotravetto); al piano T (h 2,40 m) taverna finestrata di 26,0 mq, lavanderia finestrata di 3,7 mq, bagno finestrato di 4,2 mq, giardino in piano di circa 30 mq, giardino a riva di circa 120 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3892 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via del parco snc, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2001 Pratica n. 305191 in atti dal 03/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7876.1/2001) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); VARIAZIONE del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A00395.1/1998); COSTITUZIONE del 04/10/1997 in atti dal 04/10/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. G01747.1/1997).

Coerenze in un sol corpo copreso il bene A.1, in linea di contorno, da Nord: particella 3893, particelle 3248 e 3228 oltre il sentiero comunale che insiste sul mappale 3892, particella 3891, salvo altre.

I beni A e A.1 insistono su terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento e t.m. 25171 del 04/11/1996 fg. 9 (logico) fg. 6 (reale) alla particella 3892 ente urbano di are 02.51.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Argegno (5 km), San Fedele Intelvi (5 km), Como (25 km), Campione d'Italia (25 km)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio  
biblioteca  
negozi al dettaglio  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m (C20 Como-Argegno-Lanzo)



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO e UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

**STRUTTURE** - Strutture verticali: miste c.a./muratura portante, condizioni buone. - Travi: c.a., condizioni buone. - Solai: lastre statiche/laterocemento, condizioni buone. - Fondazioni: non ispezionate, non cedimenti evidenti, c.a., condizioni buone. - Pareti esterne: laterizio, condizioni buone ai piani primo e secondo/sottotetto, infiltrazioni al piano terra. Balconi: c.a./laterocemento, condizioni buone. - Copertura: in legno, condizioni buone. - Manto di copertura: tegole in laterizio, condizioni buone. - Pareti interne: laterizio, condizioni buone. - Scale esterne: c.a., condizioni buone. - Scale interne: profilato metallico verniciato, condizioni buone, manca il rivestimento delle pedate.

**ELEMENTI** - Cancelli (pedonale): in ferro verniciato, disegno semplice, condizioni buone. - Recinzione: in rete metallica plastificata, condizioni buone, da ripristinare in un punto. - Pavimentazione esterna: asfalto nel corsello di accesso comune, condizioni sufficienti, rivestimento lapideo percorsi esterni in giardino, condizioni buone, da mantenere. - Rivestimento esterno: intonaco al civile, tinteggiato, condizioni buone, servono interventi al piano terra causa umidità. - Portone d'ingresso unità: porta blindata, condizioni sufficienti. - Infissi esterni: legno e vetrocamera, condizioni buone con eccezione della vetrata al piano primo da modificare (non apribile) e mantenere. - Protezioni infissi esterni: persiane in legno verniciate, condizioni buone. - Infissi interni: tamburato, condizioni buone. - Pavimentazione interna: parquet ai piani primo e secondo/sottotetto, condizioni buone, lapideo al piano terra, condizioni sufficienti per umidità di risalita. - Rivestimento angolo cottura: ceramica, condizioni buone. - Parapetto balconi: ferro verniciato, disegno semplice, condizioni buone. - Rivestimento bagni/lavanderia: ceramica, condizioni buone. - Finiture pareti interne: intonaco al civile, tinteggiato, condizioni buone ai piani primo e secondo/sottotetto, insufficienti al piano terra. - Finitura plafoni: intonaco al civile, condizioni buone. - Rivestimento scale esterne: granito, condizioni buone. - Rivestimento balconi: klinker e granito, condizioni buone.

**IMPIANTI** - Citofonico: presente, condizioni buone. - Elettrico: presente, condizioni buone. - Fognatura: presente, condizioni buone. - Gas: serbatoio in giardino, condizioni sufficienti. - Idrico: presente, condizioni buone. - Termico: presente, a radiatori, autonomo, condizioni buone; predisposizione per stufa ai piani terra e primo, in uso al piano terra.

#### BOX

**STRUTTURE/ELEMENTI/IMPIANTI** - struttura e elementi come per l'abitazione, condizioni buone; pavimento in klinker, condizioni buone; basculante con apertura manuale, struttura in ferro rivestita in legno verniciato, condizioni buone; impianto elettrico: presente per illuminazione e forza, condizioni buone; finestra alta in legno e vetrocamera, condizioni sufficienti.

#### 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
Superficie principale - piano 1 - h 2,70 m	60,00	x	100 %	=	60,00
Balconi - piano 1	21,00	x	30 %	=	6,30
Superficie - piano 2/sottotetto - h 2,50/ 1,90/1,55 m	45,00	x	50 %	=	22,50
Superficie - piano terra - h 2,40 m	43,00	x	50 %	=	21,50
Giardino esterno 100 mq	100,00	x	10 %	=	10,00
Giardino esterno >100 mq	50,00	x	1 %	=	0,50

<b>Totale:</b>	<b>319,00</b>	<b>120,80</b>
----------------	---------------	---------------

**ACCESSORI:**

**autorimessa singola**, h 2,40 m misure 5,75 m x 2,70 m - finestrata.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3892 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via del parco snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2001 Pratica n. 305191 in atti dal 03/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7876.1/2001) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); VARIAZIONE del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A00395.1/1998); COSTITUZIONE del 04/10/1997 in atti dal 04/10/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. G01747.1/1997).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>8,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1 indica per il Comune di Dizzasco, zona centrale/territorio edificato, abitazioni civili, in stato conservativo normale, il valore di mercato di 1'000 -1'450 €/mq. Il Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia - Anno 2022 - indica per il Comune di Dizzasco, ville a schiera nuove, 1'800 €/mq (coefficiente vetustà \*0,80).

Considerati, come riportati nell'elaborato, la localizzazione, il contesto, i servizi, le potenzialità, oltre quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità, si ritiene congruo un valore di 1'450 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,80	x	1.450,00	=	<b>175.160,00</b>
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.450,00	=	<b>11.600,00</b>
					<b>186.760,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 186.760,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 186.760,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Dizzasco, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	120,80	8,00	186.760,00	186.760,00
				<b>186.760,00 €</b>	<b>186.760,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 29.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.760,00**

### 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: **€. 23.664,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 96,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.000,00**

data 20/11/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Olga ROMAGNONI