



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

279/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dott. Gianluca Arcidiacono

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: archittonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 279/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a ERBA Via Lecco 22, della superficie commerciale di **313,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

l'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico locale destinato a magazzino/deposito in assenza di permanenza di persone.

Inserito in un contesto di tipo condominiale, il bene è posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 535 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1840 sub. 805 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/2, classe 3, consistenza 302 mq, rendita 951,42 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con terrapieno, mappale 1840 sub. 804, parti comuni sub. 737 e subalterno 780.

- QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' - .Beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1840/734 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/737 – PS1 – bene comune non censibile mapp.1840/738 – PT – bene comune non censibile mapp.1840/771 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/772 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/782 – PS1 – bene comune non censibile mapp.1840/783 – PS1 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.232,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.347,40
Data di conclusione della relazione:	05/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo avvenuto il 21.01.2025 il bene risultava occupato dal
in forza del seguente atto trascritto:

TRA.2195/1597 (31.1.22) VENDITA CON PATTO RISERVATO DOMINIO (ALL.)

Atto in data 31.12.2021 rep.1182/937 Notaio Tiziano Ridi di Como con il quale la
vende ai sensi ex art.1523 C.C. (l'acquirente acquista la proprietà dell'immobile solo dopo
il pagamento dell'ultima rata del prezzo) a - bene personale - immobili siti in
ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente:

.Capannone al piano seminterrato censito al C.F. fg.2 con:

mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata
effettuata per €128.000,00 (di cui €1.000,00 già versati, €127.000,00 da pagarsi in nr.127 rate
mensili delle quali l'ultima scadrà il 15.7.2032) e gravata da ISC.21212/5111 del 29.7.2010 di cui al
seguito.

AVVERTENZA: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.13420/9651 (2.7.91) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 11.6.91 rep.110702 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione
edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della relativamente
anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14473/10213 (29.7.97) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 16.7.97 rep.165917 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante modifica a
convenzione edilizia in data 11.6.91 rep.110702 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono trascritta in
data 2.7.91 ai nr.13420/9651 come sopra indicata a favore del Comune di Erba e a carico della
relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14757/10534 (29.6.2001) - SERVITU'

Atto in data 12.6.2001 rep.78294 Notaio Giulio Donegana di Lecco portante costituzione servitù per
esercizio di cabina elettrica a favore Enel Distribuzione spa/Roma e a carico della società
relativamente al mapp.1840 di Catasto Terreni.

TRA.19443/13780 (11.8.2001) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto in data 19.7.2001 rep.86185/24709 Notaio Andrea Fabi di Erba portante deposito regolamento
di condominio a favore del "Condominio " e a carico relativamente
anche agli immobili di cui alla premessa.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 11/06/1991 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 110702 di repertorio, trascritta il 11/06/1991 a Como ai nn. 02/07/1991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

AVVERTENZA: nel testo dell'atto così si riporta all'Art. 11 " ... il Lottizzante si impegna ad osservare le seguenti funzioni ammissibili: ... - depositi e magazzini connessi alle attività lavorative insediate ... - depositi e magazzini connessi all'attività commerciale insediata ...

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 16/07/1991 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 165917 di repertorio, trascritta il 29/07/1997 a Como ai nn. 14473/10213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Modifica a Convenzione Edilizia.

AVVERTENZA: l'atto riporta modifiche riferite unicamente agli Articoli 6), 7), 8). Ed inoltre alla pagina 6 dell'atto al punto 3) così viene riportato: " ... restano validi tutti gli altri articoli della sopra citata convenzione in data 11.06.1991 n. 110702/8685 ... "

Servitù, stipulata il 12/06/2001 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 78294 di repertorio, trascritta il 29/06/2001 a Como ai nn. 14757/10534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione servitù per esercizio di cabina elettrica

Regolamento di Condominio, stipulata il 19/07/2001 a firma di Notaio Andrea Fabi ai nn. 86185/24709 di repertorio, trascritta il 11/08/2001 a Como ai nn. 19443/13780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deposito regolamento di condominio

Vendita con patto di riservato dominio, stipulata il 31/12/2001 a firma di Notaio Tiziano Ridi ai nn. 1182/937 di repertorio, trascritta il 31/01/2022 a Como ai nn. 2195/1597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Vendita con patto di riservato dominio.

TRA.2195/1597 (31.1.22) VENDITA CON PATTO RISERVATO DOMINIO Atto in data 31.12.2021 rep.1182/937 Notaio Tiziano Ridi di Como con il quale vende ai sensi ex art.1523 C.C. (l'acquirente acquista la proprietà dell'immobile solo dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo) a - bene personale - immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Capannone al piano seminterrato censito al C.F. fg.2 con: mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €128.000,00 (di cui €1.000,00 già versati, €127.000,00 da pagarsi in nr.127 rate mensili delle quali l'ultima scadrà il 15.7.2032) e gravata da ISC.21212/5111 del 29.7.2010 di cui al seguito.

In merito al titolo trascritto si specifica all'uopo che è stato depositato parere legale al fine di meglio dettagliare la titolarità effettiva e la validità della stessa. Si allega l'intero parere.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/07/2010 a firma di Notaio Cesare Spreafico ai nn. 4734/3186 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Como ai nn. 21212/5111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 600.000,00.

Importo capitale: Euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2440 di repertorio, trascritta il 08/06/2022 a Como ai nn. 17145/12132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento

pignoramento, stipulata il 02/10/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4908 di repertorio, trascritta il 08/10/2024 a Como ai nn. 29066/21676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento

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:	n.d.
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

TRA.21211/12887 (29.7.2010) Atto in data 28.7.2010 rep.4733/3185 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la vende alla

immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Porzione di fabbricato adibita a capannone al piano seminterrato censita al Catasto Fabbricati fg.2 con: mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302 OSSERVAZIONI:

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €282.475,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.7790/1677 del 3.3.2006 è stata successivamente svincolata con ANN.21274/3269 del 29.7.2010 TRA.28228/18673 (2.11.2017) Atto in data 26.10.2017 rep.95563/21842 Notaio Stefano Leoni di Porlezza con il quale la si trasforma

TRA.2195/1597 (31.1.22) VENDITA CON PATTO RISERVATO DOMINIO (ALL.) Atto in data 31.12.2021 rep.1182/937 Notaio Tiziano Ridi di Como con il quale la società

vende ai sensi ex art.1523 C.C. (l'acquirente acquista la proprietà dell'immobile solo dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo) a - bene personale - immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Capannone al piano seminterrato censito al C.F. fg.2 con: mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €128.000,00 (di cui €1.000,00 già versati, €127.000,00 da pagarsi in nr.127 rate mensili delle quali l'ultima scadrà il 15.7.2032) e gravata da ISC.21212/5111 del 29.7.2010 di cui al seguito.

AVVERTENZA: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.13420/9651 (2.7.91) - CONVENZIONE EDILIZIA Atto in data 11.6.91 rep.110702 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14473/10213 (29.7.97) - CONVENZIONE EDILIZIA Atto in data 16.7.97 rep.165917 Notaio

Pier Luigi Donegana di Oggiono portante modifica a convenzione edilizia in data 11.6.91 rep.110702 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono trascritta in data 2.7.91 ai nr.13420/9651 come sopra indicata a favore del Comune di Erba e a carico della _____ relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14757/10534 (29.6.2001) - SERVITU' Atto in data 12.6.2001 rep.78294 Notaio Giulio Donegana di Lecco portante costituzione servitù per esercizio di cabina elettrica a favore Enel Distribuzione spa/Roma e a carico della _____ relativamente al mapp.1840 di Catasto Terreni.

TRA.19443/13780 (11.8.2001) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Atto in data 19.7.2001 rep.86185/24709 Notaio Andrea Fabi di Erba portante deposito regolamento di condominio a favore del "Condominio _____" e a carico _____ relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

TRA.14587/9821 (12.7.99) Atto in data 30.6.99 rep.20610 Notaio Enrico Bellezza di Milano con il quale la _____ vende alla società _____ immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con: mapp.296 are 86.02 .Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati fg.3 con: mapp.295/701 - mapp.799/702 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.500.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.7288/5058 (10.4.2000) Atto in data 8.7.99 rep.23708/5101 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano con il quale la _____ si trasforma nella _____

TRA.21211/12887 (29.7.2010) Atto in data 28.7.2010 rep.4733/3185 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale la _____ vende alla _____ immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Porzione di fabbricato adibita a capannone al piano seminterrato censita al Catasto Fabbricati fg.2 con: mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €28.475,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.7790/1677 del 3.3.2006 è stata successivamente svincolata con ANN.21274/3269 del 29.7.2010

TRA.28228/18673 (2.11.2017) Atto in data 26.10.2017 rep.95563/21842 Notaio Stefano Leoni di Porlezza con il quale la _____ si trasforma nella _____

TRA.2195/1597 (31.1.22) VENDITA CON PATTO RISERVATO DOMINIO (ALL.) Atto in data 31.12.2021 rep.1182/937 Notaio Tiziano Ridi di Como con il quale la _____ vende ai sensi ex art.1523 C.C. (l'acquirente acquista la proprietà dell'immobile solo dopo il pagamento dell'ultima rata del prezzo) a _____ - bene personale - immobili siti in ERBA Sez.CASSINA MARIAGA in Via Lecco nr.22 e precisamente: .Capannone al piano seminterrato censito al C.F. fg.2 con: mapp.1840/805 – PS1 - C/2 - cl.3 - mq.302 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €128.000,00 (di cui €1.000,00 già versati, €127.000,00 da pagarsi in nr.127 rate mensili delle quali l'ultima scadrà il 15.7.2032) e gravata da ISC.21212/5111 del 29.7.2010 di cui al seguito.

AVVERTENZA: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.13420/9651 (2.7.91) - CONVENZIONE EDILIZIA Atto in data 11.6.91 rep.110702 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della _____ relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14473/10213 (29.7.97) - CONVENZIONE EDILIZIA Atto in data 16.7.97 rep.165917 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante modifica a convenzione edilizia in data 11.6.91 rep.110702

Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono trascritta in data 2.7.91 ai nr.13420/9651 come sopra indicata a favore del Comune di Erba e a carico della _____ relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

TRA.14757/10534 (29.6.2001) - SERVITU' Atto in data 12.6.2001 rep.78294 Notaio Giulio Donegana di Lecco portante costituzione servitù per esercizio di cabina elettrica a favore Enel Distribuzione spa/Roma e a carico della _____ relativamente al mapp.1840 di Catasto Terreni.

TRA.19443/13780 (11.8.2001) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Atto in data 19.7.2001 rep.86185/24709 Notaio Andrea Fabi di Erba portante deposito regolamento di condominio a favore del "Condominio Saceia/Erba" e a carico _____ relativamente anche agli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **648/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/12/1997

Concessione edilizia N. **480/2000 (variante alla precedente)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/01/2001

D.I.A. N. **prot. 20710**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, presentata il 18/05/2001

D.I.A. N. **prot. 30519**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, presentata il 31/07/2001

D.I.A. N. **prot. 36390**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, presentata il 13/09/2001

D.I.A. N. **prot. 29561**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, presentata il 19/09/2002

D.I.A. N. **prot. 32607**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica tavolati interni, presentata il 02/10/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 86 del 16.10.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 29.12.2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Tessuti Produttivi (Art. 33)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla situazione assentita, si rilevano difformità inerenti la presenza di una parete divisoria tra subalterni mai autorizzata, dimensionamento del bene e mancanza di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo parere preventivo rilasciato dall'Ufficio Competente, pratica edilizia in sanatoria e pratica agibilità compresa la verifica del rispetto dei dettami delle convenzioni trascritte.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per pratica in sanatoria: €4.500,00
- sanzioni per sanatoria preventivabili unicamente alla presentazione della pratica
- onorario tecnico per pratica agibilità: €2.000,00
- oneri e costi per agibilità non quantificabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato in scheda si rileva una diversa rappresentazione del perimetro interno del bene, una diversa altezza indicata, oltre all'indicazione della banca dati catastale relativamente all'intestazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione con pratica D.O.C.F.A. di nuova scheda catastale

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.000,00
- tributi previsti: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ERBA VIA LECCO 22

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a ERBA Via Lecco 22, della superficie commerciale di **313,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

l'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico locale destinato a magazzino/deposito in assenza di permanenza di persone.

Inserito in un contesto di tipo condominiale, il bene è posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 535 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1840 sub. 805 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/2, classe 3, consistenza 302 mq, rendita 951,42 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con terrapieno, mappale 1840 sub. 804, parti comuni sub. 737 e subalterno 780.
- QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' - .Beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: mapp.1840/734 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/737 – PS1 – bene comune non censibile mapp.1840/738 – PT – bene comune non censibile mapp.1840/771 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/772 – P1 – bene comune non censibile mapp.1840/782 – PS1 – bene comune non censibile mapp.1840/783 – PS1 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1997.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 ottimo 
 ferrovia distante 1,5 buono 


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: pessimo 
 panoramicità: pessimo 
 livello di piano: scarso 
 stato di manutenzione: al di sotto della media 
 luminosità: pessimo 
 qualità degli impianti: pessimo 
 qualità dei servizi: molto scarso 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ferro 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: documentazione non disponibile 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino/deposito	313,68	x	100 %	=	313,68
Totale:	313,68				313,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 313,68 x 520,00 = **163.113,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 163.113,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 163.113,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è il metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni simili al bene oggetto di perizia presenti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato conservativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. La verifica ha dato positivo., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 07.01.2025., ufficio tecnico di Erba. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como, ed inoltre: Amministratore condominiale: non risultano ancora pervenuti i dati richiesti, pertanto per l'indicazione delle eventuali spese insolute si procederà ad integrazione di perizia a seguito della ricezione dei dati richiesti.

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	deposito artigianale	313,68	0,00	163.113,60	163.113,60
				163.113,60 €	163.113,60 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 16.311,36
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.570,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.232,24

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:	€. 20.884,84
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.347,40

data 05/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli