
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro



Giudice dr. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
c.f. MRZGPP66T69C933V - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
[email: giusy.marzari@gmail.com](mailto:giusy.marzari@gmail.com)
[email: giuseppina.marzari@geopec.it](mailto:giuseppina.marzari@geopec.it)*

Beni in Valsolda, via Trebisonda 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la porzione di casa nel centro storico di Valsolda in località San Mamete – via Trebisonda 13 (catastalmente 11) , disposta su 3 piani fuori terra con soggiorno al piano terreno, cucina e bagno al piano primo, due camere, al piano secondo e cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla via sottostante (via Al Mulino)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione catastale :

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXX(EN) il 03/07/1959 c.f. XXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/1

Comune di Valsolda – comune censuario di Drano

foglio 13, mappale 5 sub. 701, categoria A/6 , Classe 3, Consistenza 5 van Rendita: Euro 139,44

Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

pubblica via Al Mulino, scalinata pubblica di collegamento tra via Trebisonda e via Al Mulino, pubblica via Trebisonda (in mappa via dei Sagristani), mappale 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato residenziale inserita nel centro storico di antico impianto della località San Mamete, nel Comune di Valsolda, con accesso dalla pubblica via Trebisonda n. 13.

Contesto urbano e localizzazione

L'unità immobiliare è ubicata lungo via Trebisonda, strada di calibro ridotto e ad uso esclusivamente pedonale, tipica del tessuto storico del nucleo antico.

Nel raggio di circa 200 metri sono presenti aree idonee alla sosta veicolare, in particolare piazza Roma e il parcheggio pubblico a lago posto in fregio a via Giuseppe Verdi, che costituiscono i principali punti di accessibilità carrabile alla zona.

Caratteristiche edilizie e costruttive

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro mediante scala interna, oltre a un locale _____ interrato.

L'unità presenta doppio affaccio, con prospetto principale su via Trebisonda (lato sud) e prospetto secondario su via al Mulino (lato nord).

Il lato ovest risulta in aderenza a fabbricati contigui, mentre il lato est, privo di aperture, confina con la scalinata pubblica di collegamento tra via Trebisonda e la sottostante via al Mulino.

L'accesso al locale interrato, destinato a centrale termica e cantina, è posto direttamente dalla via al Mulino.

L'accesso principale all'abitazione avviene da porta su via Trebisonda, strada pedonale stretta e in fregio a una parete rocciosa, elemento che caratterizza fortemente il contesto urbano immediato.

Distribuzione interna

L'unità immobiliare risulta così articolata:

- Piano terreno: locale ad uso soggiorno. Il vano presenta condizioni di scarsa illuminazione naturale, in quanto l'unica apertura finestrata affaccia sulla via al Mulino, strada di sezione particolarmente ridotta, tale da non consentire un adeguato apporto di luce naturale.
- Piano primo: collegato mediante scala interna in legno, ospita la cucina, un disimpegno e l'unico servizio igienico dell'abitazione.
- Piano secondo (sottotetto): sono ubicati due locali ad uso camera.

Stato di conservazione

L'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione complessivamente mediocre.

In particolare, le finiture interne, la porta di ingresso e le persiane esterne risultano caratterizzate da un livello di manutenzione sufficiente, non compromesso dal punto di vista funzionale.

Si evidenzia invece uno stato di conservazione scadente delle finestre e delle porte interne, che presentano marcati segni di vetustà, degrado dei materiali e tracce riconducibili a prolungato periodo di inutilizzo, con conseguente riduzione delle prestazioni sotto il profilo funzionale ed energetico.

Nel complesso, l'unità richiede interventi di manutenzione ordinaria, nonché opere di riammodernamento di alcune finiture interne.

Si segnala una caratteristica rilevante dell'unità immobiliare, in quanto i locali risultano caratterizzati da un'altezza interna inferiore a quella prevista dal vigente Regolamento d'Igiene.

Tuttavia, trattandosi di fabbricato preesistente all'entrata in vigore del Regolamento d'Igiene attualmente vigente, tali altezze non risultano soggette a verifica di conformità, né determinano, allo stato, profili di irregolarità edilizio-sanitaria, fatti salvi eventuali interventi edilizi futuri.

Caratteristiche zona: periferica prevalentemente residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi

Servizi della zona: L'abitato di Valsolda è un paese di circa 1400 abitanti posto in prossimità del confine con la Confederazione Svizzera. Il territorio comunale si sviluppa in un contesto orografico collinare e montano, caratterizzato da pendii terrazzati, nuclei storici sparsi e una stretta fascia costiera lacustre.

L'accessibilità al Comune avviene principalmente tramite la viabilità provinciale il riva al lago, che collega le varie frazioni di Valsolda ai principali centri del lago (Porlezza, Menaggio e Lugano - CH) e alla rete infrastrutturale sovracomunale.

I servizi di base risultano presenti ma di dimensione contenuta, coerenti con la natura del Comune, mentre i principali servizi specialistici sono reperibili nei centri maggiori limitrofi.

Le scuole (materna, elementare e media e sono dislocate a Porlezza, con servizio di scuolabus, mentre le scuole superiori (Istituto Vanoni) I sono presenti a Menaggio (18 km) oppure a Como (42).

I centri commerciali più vicini sono a Porlezza e Carlazzo (lungo la SS340 in direzione Menaggio)

Farmacia, negozi al dettaglio, municipio ed ufficio postale sono ubicati nel raggio di 200 metri, mentre l'ospedale più vicino è Menaggio.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale – centro storico

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (80), autobus (0.1), autostrada (10 - svizzera), ferrovia (11 – Stazione di Lugano . oppure Como km. 42),
superstrada (50).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: relazione del visurista nominato – MARIA PIA ELIA del 01/12/2025

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: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ISC.29949/6494 (9.8.2005) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 8.8.2005 rep.32810/9344 Notaio Arrigo Roveda di Milano con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore UNIPOL BANCA SPA/BOLOGNA e a carico di xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.232.000,00 di cui €.116.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 25 anni)

Grava su beni di cui alla premessa.

ISC.19937/3712 (3.7.2025) – IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Ipoteca in rinnovazione a ISC.29949/6494 del 9.8.2005, di cui sopra, a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/NAPOLI e a carico di Di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.232.000,00 di cui €.116.000,00 di capitale.

Grava su beni di cui alla premessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento notificato in data 8.5.2025 rep.2331 del Tribunale di Como a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/NAPOLI e a carico di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(3.7.59).

Grava su beni di cui alla premessa.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsolda e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità sostanziali in merito alla distribuzione interna dei locali di abitazione, così come risultante dagli interventi di risanamento conservativo (autorizzazione edilizia n. 15/88) e di formazione di nuova apertura (autorizzazione edilizia n. 115/88).

Si segnala tuttavia una difforme rappresentazione grafica della distribuzione interna del locale bagno al piano primo tra le due pratiche edilizie sopra richiamate.

È stata inoltre rilevata una diversa indicazione delle altezze interne, verosimilmente riconducibile alla realizzazione di nuovi massetti per la posa dei pavimenti e, nel piano sottotetto, all'assenza di del controsoffitto rappresentato negli elaborati grafici.

Le suddette difformità, per caratteristiche e incidenza, risultano riconducibili a variazioni dimensionali e distributive di modesta entità e non comportano alterazioni della sagoma, dei volumi o delle superfici utili dell'unità immobiliare.

Pertanto, potranno essere oggetto di attestazione dello stato legittimo, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/2001, fermo restando che la verifica puntuale e la relativa asseverazione competono esclusivamente a tecnico abilitato incaricato dalla proprietà.

Il costo presunto per la redazione dell'attestazione di stato legittimo è stimato in € 2.000,00, oltre oneri fiscali, salvo diversa quantificazione in sede di incarico professionale.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale attualmente presente in banca dati non risulta aggiornata alle modifiche intervenute a seguito dell'intervento di realizzazione di nuova apertura, autorizzato con provvedimento edilizio n. 115/88.

La stessa planimetria riporta inoltre indicazioni delle altezze interne non corrispondenti allo stato dei luoghi, verosimilmente riconducibili a difformità di rappresentazione grafica rispetto alla situazione reale.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale, ai fini dell'allineamento tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale.

Il costo presunto per l'aggiornamento catastale è stimato in € 600,00, oltre oneri fiscali e diritti catastali, salvo diversa quantificazione da parte di tecnico abilitato incaricato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pertinenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/1 è proprietaria dal 22/10/2012 ad oggi con atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni di Porlezza in data 11/10/2012 n. 85969/15275 di rep., trascritto a Como in data 24/10/2012 ai nn. 25319/17965.

6.2 Precedenti proprietari:

1. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1 dal 08/08/2005 al 22/12/2012 con atto di compravendita a rogito dott. Arrigo Roveda di Milano in data 08/08/2005 n. 32809/9343 di rep., e trascritto a Como il 09/08/2005 ai nn. 29947/18899.
2. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXproprietaria per la quota di 1/1 dal 10/06/1996 al 08/08/2005 per successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX denunciata in data 11/07/1991 nr.258 vol.91 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo in data 18/02/1991 pubblicato in data 06/03/1991 a rogito dott. Sala Paolo di Milano rep. 112477/8197.
La pubblicazione di testamento con adesione e acquiescenza è stata trascritta in data 20/06/1991 nn. 12596/9102; la dichiarazione di successione è stata trascritta in data 10/06/1996 nn. 10373/72106 e la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 09/08/2005 nn. 29948/18900.
3. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1 dal 11/10/1974 al 19/02/1991 con atto di compravendita a rogito dott. Gino Giacosa di Gavarate in data 11/10/1974 n. 56202 di rep., e trascritto a Como il 09/11/1974 ai nn.12999/11002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsolda è stata reperita la seguente documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di stima:

P.E. n. 15/88 – Autorizzazione Edilizia n. 15/88, rilasciata in data 06/02/1988, avente ad oggetto intervento di risanamento di fabbricato ad uso abitazione, intestata al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

P.E. n. 115/88 – Autorizzazione Edilizia n. 115/88, rilasciata in data 06/02/1988, avente ad oggetto formazione di nuova apertura, intestata al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'unità immobiliare è dimostrato dal più recente titolo abilitativo edilizio che ha disciplinato l'immobile, non essendo necessaria la ricostruzione della conformità edilizio-urbanistica a partire dall'origine.

Pertanto, ai fini della verifica dello stato legittimo, si assume quale riferimento l'Autorizzazione Edilizia n. 115/88, fermo restando quanto evidenziato nei paragrafi precedenti in merito alle difformità minori riscontrate.

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

Piena proprietà per la porzione di casa nel centro storico di Valsolda in località San Mamete – via Trebisonda 13 (catastalmente 11) , disposta su 3 piani fuori terra con soggiorno al piano terreno, cucina e bagno al piano primo, due camere, al piano secondo e cantina al piano interrato con accesso indipendente dalla via sottostante (via Al Mulino)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione catastale :

Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a Regalbuto (EN) il 03/07/1959 c.f. LDDRNI59L43H221G per la quota di 1/1

Comune di Valsolda – comune censuario di Drano

foglio 13, mappale 5 sub. 701, categoria A/6 , Classe 3, Consistenza 5 van Rendita: Euro 139,44

Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

pubblica via Al Mulino, scalinata pubblica di collegamento tra via Trebisonda e via Al Mulino, pubblica via Trebisonda (in mappa via dei Sagristani), mappale 4.

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq.)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq.)
Porzione di casa (P T-1-2)	S.E.L.	90,00	1,00	98,00
Cantina P.S1	S.E.L.	25,00	0,35	8.75
SOMMANO				98,75

Descrizione caratteristiche :

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni sufficiente
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tetto in legno a falde, condizioni: sufficiente
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	rivestimento: intonaco condizioni: da ristrutturare
<i>Solai intermedi:</i>	legno: condizioni sufficienti
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tubazione in ferro - sufficienti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo con caldaia a gas nella cantina - da ristrutturare

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: finestre legno
– condizioni: pessime, persiane ad anta in legno: da ristrutturare
Pavim. interna (componente edilizia): tipologia: materiale: in parte – ceramica, e legno condizioni in
parte buone ed in parte da ristrutturare

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Base di valore e criteri adottati

La valutazione dell'immobile è stata effettuata assumendo quale base di valore il Valore di Mercato, così come definito dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025, intendendosi per tale:

“L'importo stimato al quale un bene immobile dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, in una libera transazione, dopo un'adeguata attività di commercializzazione, nel rispetto delle condizioni di correttezza e senza che le parti siano soggette a costrizioni.”

Considerato che la stima è redatta nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, il valore di mercato è espresso con assunzioni speciali, ai sensi degli EVS 2025, che tengono conto delle condizioni limitanti derivanti dalla vendita giudiziaria.

8.2 Metodo di stima

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata mediante il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach), attraverso l'analisi di compravendite recenti di immobili comparabili per localizzazione, tipologia, consistenza e caratteristiche qualitative, opportunamente rettificata per tenere conto delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di stima.

Il metodo adottato risulta coerente con le indicazioni degli EVS 2025 – Valuation Methodology, ed è ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene e al contesto di mercato considerato.

8.3 Determinazione del valore

8.3.1 – Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare del Comune di Valsolda si caratterizza per dinamiche di limitata liquidità, tipiche dei piccoli comuni lacustri a prevalente interesse residenziale e turistico-stagionale. La domanda risulta selettiva e discontinua, con un numero ridotto di compravendite annue e tempi medi di assorbimento generalmente superiori alla media dei centri urbani maggiori.

Il mercato locale evidenzia una forte segmentazione in funzione della localizzazione e delle caratteristiche qualitative degli immobili. In particolare:

- gli immobili fronte lago o con vista panoramica presentano maggiore appetibilità e valori più stabili nel tempo, soprattutto se in buono stato manutentivo;
- le unità inserite nei nuclei storici interni, come le porzioni di fabbricato di vecchio impianto, risultano invece meno liquide, penalizzate da:
 - accessibilità veicolare limitata o assente,
 - carenza di parcheggi,
 - distribuzioni interne non sempre conformi agli standard attuali,
 - necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione.

Nel comparto residenziale tradizionale, e in particolare per immobili non di pregio, il mercato mostra valori tendenzialmente stabili o lievemente compressi, con frequente necessità di adeguamenti di prezzo per favorire la conclusione delle trattative.⁷

In ambito di vendita forzata, tali caratteristiche si traducono generalmente in una ridotta competitività dell'offerta, rendendo determinante l'applicazione di un criterio prudente di stima, coerente con il valore di mercato ai sensi degli EVS 2025.

Ai fini della redazione del rapporto di valutazione, si è proceduto all'analisi delle caratteristiche immobiliari dei beni assunti quali termini di confronto (comparabili), nonché dei relativi prezzi marginali, al fine di determinare gli aggiustamenti necessari per tenere conto delle differenze qualitative e quantitative rispetto all'immobile oggetto di stima. Sono stati pertanto individuati tre immobili comparabili, dotati di caratteristiche tipologiche e localizzative analoghe, di seguito descritti.

Posizione degli immobili comparabili e dell'immobile oggetto di stima (subject)



- Comparabile 1: via Mamete Belotti, 4
Atto di compravendita a rogito dott. Stefano Leoni , notaio in Porlezza in data 15/02/2023 rep. 107654/30608
- Comparabile 2: :via Al Mulino, 13
Atto di compravendita a rogito Stefano Leoni , notaio in Porlezza in data 04/11/2024 rep. 110898/33009
- Comparabile 3: via Trebisonda 3/a
Atto di compravendita a rogito Rodolfo Casnati , notaio in Menaggio in data 21/06/2024 rep. 38327/18254

Segue rapporto di valutazione:

TABELLA DEI DATI	COMPRAVENDITE			SUBJECT			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3				
Prezzo e caratteristiche	via Mamete Belotti, 4	via Al Mulino, 13	via Trebisonda 3/a	via Trebisonda, 13			
PREZZO TOTALE	€ 95.000,00	€ 110.000,00	€ 155.000,00				
DATA della VENDITA (MESI)	15/02/2023	07/10/2024	21/06/2024	30/12/2025			
SUP PRINCIPALE S.E.L. (sup. ESTERNA lorda)	32,00	15,00	18,00	0,00			
BALCONE	80,00	114,00	80,00	90,00			
BOX	3,00	0,00	0,00	0,00			
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	0,00	0,00	0,00	0,00			
CANTINE/SOFFITTE	0,00	8,00	80,00	0,00			
STATO DI CONSERVAZIONE	0,00	25,00	0,00	25,00			
6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1:scarso	3	2	5	3			
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO							
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)		-0,0800					
rapporto mercantile prezzo BALCONI/TERRAZZI/PORTICI		0,25					
rapporto mercantile prezzo BOX		0,60					
rapporto mercantile prezzo AREA ESTERNA ESCLUSIVA		0,20					
rapporto mercantile prezzo CANTINA/SOFFITTA		0,35					
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO							
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale: INTERNI/mq. rispetto al subject		valore					
	€	200,00					
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE							
	PREZZO	SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE					PREZZO MEDIO
		sup. princ.	balcone	box	area ester	cantina	
		1	0,25	0,60	0,20	0,35	sup.
		superficie x coefficiente					
COMPARABILE 1	€ 95.000,00	80,00	3,00	-	-	80,75	€ 1.176,47
COMPARABILE 2	€ 110.000,00	114,00	-	-	8,00	125,95	€ 873,36
COMPARABILE 3	€ 155.000,00	80,00	-	-	80,00	96,00	€ 1.614,58
SUBJECT	INCOGNITO	90,00	-	-	-	25,00	98,75
							prezzo medio: € 873,36
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3				
SUP (S.E.L.)	€ 873,36	€ 873,36	€ 873,36				
BALCONI	€ 218,34	€ 218,34	€ 218,34				
BOX	€ 524,02	€ 524,02	€ 524,02				
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	€ 174,67	€ 174,67	€ 174,67				
CANTINE/SOFFITTE	€ 305,68	€ 305,68	€ 305,68				
DATA	€ 633,33	€ 733,33	€ 1.033,33				
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject							
VALORE	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		
	CALCOLO	€ 95.000,00	CALCOLO	€ 110.000,00	CALCOLO	€ 155.000,00	
SUP (S.E.L.)	SUP S-SUP x pr. Marg	€ 8.733,62	SUP S-SUP x pr. Marg	-€ 20.960,70	SUP S-SUP x pr. Marg	€ 8.733,62	
BALCONI	BALC S-BALC x pr. Marg	-€ 655,02	BALC S-BALC x pr. Marg	€ -	BALC S-BALC x pr. Marg	€ -	
BOX	BOX S-BOX x pr. Marg	€ -	BOX S-BOX x pr. Marg	€ -	BOX S-BOX x pr. Marg	€ -	
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	PA S-PA x pr. Marg	€ -	PA S-PA x pr. Marg	-€ 2.445,41	PA S-PA x pr. Marg	-€ 13.973,80	
CANTINE/SOFFITTE	cant S-cant x pr. Marg	€ 7.641,92	cant S-cant x pr. Marg	€ -	cant S-cant x pr. Marg	€ 7.641,92	
DATA	0- MESI x pr. Marg	-€ 20.266,67	0- MESI x pr. Marg	-€ 11.000,00	0- MESI x pr. Marg	-€ 18.600,00	
STATO CONSERV. INT.	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ -	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	€ 19.750,00	V.Nom. S-V.Nom. 2 x pr.mar	-€ 39.500,00	
IN TOTALE		€ 90.453,86		€ 95.343,89		€ 99.301,75	
SINTESI CONCLUSIVA							
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA			D%	Vmax - V min.	x 100	9,78	<10%
				Vmin			
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT							
Ponderazione: attribuzione pesi del valori in %							
COMPARABILE 1	33,33%	€ 30.150,98					
COMPARABILE 2	33,33%	€ 31.780,98					
COMPARABILE 3	33,33%	€ 33.100,25					
	100,00%	€ 95.032,21					
VALORE STIMATO DEL SUBJECT: arrotondato a		€ 95.000,00					

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	porzione di casa in centro storico su tre livelli oltre piano cantinato	mq. 98,75	€ 95.000,00
- Valore corpo:			€ 95.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 95.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 95.000,00

Nella determinazione del valore sono state considerate le seguenti assunzioni speciali, rilevanti ai fini estimativi:

vendita imposta da procedura esecutiva, con assenza di un ordinario periodo di marketing;

assenza di garanzia per vizi e difetti dell'immobile;

limitata liquidità del mercato locale di riferimento;

stato manutentivo complessivamente mediocre dell'unità immobiliare;

presenza di difformità edilizie e catastali di modesta entità, con costi di regolarizzazione stimati;

trasferimento dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Tali assunzioni non modificano la base di valore, che resta il valore di mercato, ma ne condizionano l'espressione quantitativa ai fini della procedura.

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.500,00

Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 2.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di mercato con assunzioni speciali legate alla procedura esecutiva

€ 82.900,00

Como, 3 gennaio 2026

L'esperto
geom. Giuseppina Marzari

