



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARCO MANCINI

CUSTODE:

Dott. MARCO IACOLINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GUIDO VILLA

CF: VLLGDU71D02E063C

con studio in MERONE (CO) Via B. Croce, 7a2

telefono: 3393710546

fax: 0

email: villaguido71@gmail.com

PEC: guido.paolo.villa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ERBA Piazza Giulio Carcano 4, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel comune di Erba (CO), cittadina lombarda con una popolazione di circa 16.200 abitanti. Il territorio comunale confina con i comuni di Albavilla, Alserio, Anzano del Parco, Eupilio, Merone, Longone al Segrino, Ponte Lambro, e Proserpio, e comprende le frazioni di Arcellasco, Bindella, Campolongo, Crevenna, Incino, Lezza, e San Maurizio.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona centrale del territorio comunale, in Piazza Giulio Carcano 4, in prossimità del Teatro Licinium, della Villa Majnoni d'Intignano e del Parco Majnoni, in un contesto urbano caratterizzato da edifici residenziali e servizi pubblici. L'accesso avviene direttamente dalla piazza, in una zona ben servita e facilmente raggiungibile.

Dalla piazza al civico 4 si accede alla prima area di corte che attraverso un andito coperto sfocia nella seconda area di corte ove è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Il Comune di Erba è dotato di una stazione ferroviaria sulla linea Como-Lecco, servita da treni regionali Trenord, che garantiscono collegamenti frequenti con Como, Lecco e Milano. Il territorio è inoltre servito da diverse linee di autobus che collegano Erba con i comuni limitrofi e con le principali città della provincia.

Nella zona sono presenti numerosi servizi essenziali, tra cui scuole primarie e secondarie, uffici comunali, farmacie, supermercati, banche, e strutture sanitarie. A breve distanza si trovano anche il Lago di Pusiano e il Lago di Alserio, mete di interesse naturalistico e turistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,50 (diventa 2,75). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giulio Carcano 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mappale n. 2364, vabo scala comune, cortile interno, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

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 27/10/2005 a firma di DR. DIAFERIA DI MILANO ai nn. 14605/3902 di repertorio, iscritta il 31/10/2005 a COMO ai nn. 38281/7986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 29 ANNI E 11 MESI.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2005 a firma di DR. DIAFERIA DI MILANO ai nn. 14605/3902 di repertorio, iscritta il 14/05/2025 a COMO ai nn. 13757/2533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINNOVO IPOTECA.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Rinnovo ipoteca a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 5175 di repertorio, trascritta il 27/11/2024 a COMO ai nn. 34934/25969, 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:	€. 169,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.295,00
Millesimi condominiali:	20.38
Ulteriori avvertenze:	

Lo studio Della Berta, Amministratore del Condominio "Casa Motta", comunica la delibera straordinaria (09.07.2025) per la sostituzione della trave portante della soletta tra piano terreno e primo con preventivo ancora da richiedere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2005), con atto stipulato il 27/10/2005 a firma di DR. DIAFERIA DI MILANO ai nn. 14604/3901 di repertorio, trascritto il 31/10/2005 a COMO ai nn. 38280/23989.

Si precisa in atto che è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte le unità immobiliari in contratto, tra cui la porzione di balcone al primo e secondo piano antistante il vano scala comune, il gabinetto nel vano scala comune, il gabinetto nel vano scala al secondo piano e la corte distinta con il mapp.6/d

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1999 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 21/06/1999 a firma di DR. CECALA DI MILANO ai nn. 2779/549 di repertorio, trascritto il 12/07/1999 a COMO ai nn. 14588/9822.

Si precisa in atto che è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte le unità immobiliari in contratto, tra cui la porzione di balcone al primo e secondo piano antistante il vano scala comune, il gabinetto nel vano scala comune, il gabinetto nel vano scala al secondo piano e la corte distinta con il mapp.6/d

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. **431/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per formazione servizio igienico a piano secondo, presentata il 02/08/2005 con il n. 31021 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Con lettera prot. n. 33451 del 22.08.2005 il comune di Erba ORDINAVA di non effettuare le trasformazioni previste in quanto non risultano conformi ai vigenti dispositivi normativi

Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. **432/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per formazione servizio igienico a piano secondo, presentata il 02/08/2005 con il n. 31022 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Con lettera prot. n. 33452 del 22.08.2005 il comune di Erba ORDINAVA di non effettuare le trasformazioni previste in quanto non risultano conformi ai vigenti dispositivi normativi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 33 del 06/05/25, l'immobile ricade in zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Erba, si è riscontrata l'assenza di pratiche edilizie che abbiano autorizzato la costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Le uniche due pratiche reperite risultano annullate e sono già state citate nella presente relazione. In mancanza di documentazione edilizia, si è fatto riferimento alle schede catastali. La scheda catastale di impianto relativa all'unità immobiliare in oggetto è la n. 20168830, datata 30/12/1939, che rappresenta l'immobile come rilevato in loco, privo di locale antibagno e servizio igienico. La suddetta scheda catastale riporta un'altezza interna pari a ml 2,75, mentre l'altezza rilevata in sito risulta essere di ml 2,50, a causa della presenza di un controsoffitto. Pertanto, si ritiene necessario procedere alla rimozione del controsoffitto al fine di ripristinare l'altezza interna originaria di ml 2,75, conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale del 1939.

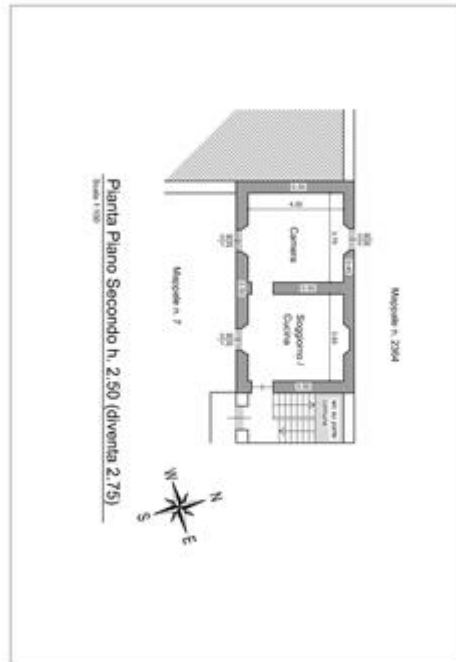
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione di controsoffitto per portare l'altezza interna a ml. 2.75 compreso carico e trasporto dei materiali di risulta alle pp.dd.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo Impresa = mq. 30 x € 30,00/mq. : € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



STATO DI FATTO ESISTENTE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare risulta difforme dallo stato attuale rilevato sul posto in quanto rappresenta due locali (anti-wc e wc) non esistenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione mod. Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione anti wc e wc)

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

Costi di regolarizzazione:

- Conferimento di incarico a professionista abilitato per la predisposizione e presentazione delle pratiche catastali, con compenso da intendersi al netto dell'IVA secondo aliquota di legge e della Cassa Previdenziale di categoria: €500,00
- Diritto fisso Catastale: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



SCHEDA CATASTALE ATTUALE



SCHEDA CATASTALE ORIGINALE DEL 30.12.1939

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ERBA PIAZZA GIULIO CARCANO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Piazza Giulio Carcano 4, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel comune di Erba (CO), cittadina lombarda con una popolazione di circa 16.200 abitanti. Il territorio comunale confina con i comuni di Albavilla, Alserio, Anzano del Parco, Eupilio, Merone, Longone al Segrino, Ponte Lambro, e Proserpio, e comprende le frazioni di Arcellasco, Bindella, Campolongo, Crevenna, Incino, Lezza, e San Maurizio.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona centrale del territorio comunale, in Piazza Giulio Carcano 4, in prossimità del Teatro Licinium, della Villa Majnoni d'Intignano e del Parco Majnoni, in un contesto urbano caratterizzato da edifici residenziali e servizi pubblici. L'accesso avviene direttamente dalla piazza, in una zona ben servita e facilmente raggiungibile.

Dalla piazza al civico 4 si accede alla prima area di corte che attraverso un andito coperto sfocia nella seconda area di corte ove è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Il Comune di Erba è dotato di una stazione ferroviaria sulla linea Como–Lecco, servita da treni regionali Trenord, che garantiscono collegamenti frequenti con Como, Lecco e Milano. Il territorio è inoltre servito da diverse linee di autobus che collegano Erba con i comuni limitrofi e con le principali città della provincia.

Nella zona sono presenti numerosi servizi essenziali, tra cui scuole primarie e secondarie, uffici comunali, farmacie, supermercati, banche, e strutture sanitarie. A breve distanza si trovano anche il Lago di Pusiano e il Lago di Alserio, mete di interesse naturalistico e turistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,50 (diventa 2,75). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana ERB, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giulio Carcano 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mappale n. 2364, vabo scala comune, cortile interno, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.



*INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE - GOOGLE
MAPS*



*INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE - ESTRATTO
MAPPA*



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE



BALLATOIO VANO SCALA PIANO SECONDO CON WC COMUNE



WC COMUNE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como dista circa 15 km, Lecco dista circa 15 km, Varese dista circa 45 km, Milano dista circa 40 km, Monza (provincia di Monza e Brianza) dista circa 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



INGRESSO ALLA CORTE DA PIAZZA CARCANO



INTERNO DELLA CORTE



UNITA' IMMOBILIARE AL SECONDO PIANO VISTA DALLA CORTE INTERNA



UNITA' IMMOBILIARE VISTA DAL RETRO



VIA CAVOUR VERSO PIAZZA CARCANO



INGRESSO PIANO TERRENO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato storico risalente a epoca antecedente al 1939, ubicata al piano secondo con altezza interna pari a ml. 2.50 (con i lavori di rimozione del controsoffitto altezza interna pari a ml. 1.75) e composta da soggiorno con angolo cottura e camera.

Si precisa che è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile, tra cui la porzione di balcone al primo e secondo piano antistante il vano scala comune, il gabinetto nel vano scala comune, il gabinetto nel vano scala al secondo piano e la corte.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione, con evidenti segni di degrado strutturale e finiture obsolete.

Il fabbricato in cui è inserito il sub. n. 24 al mappale n. 7, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura verticale in muratura mista, costituita da pietra e mattoni pieni, tipica delle costruzioni dell'epoca / solai orizzontali prevalentemente in legno, in condizioni precarie / copertura inclinata in legno, con manto in tegole di cotto, anch'essa in stato di degrado, con infiltrazioni e da mantenere / canali di gronda e pluviali realizzati in lastre di rame, parzialmente ossidati e non pienamente funzionali / facciate esterne rifinite con intonaco rustico fine / pavimentazione del cortile in battuto di cemento, priva di regolarità e con evidenti segni di usura / ballatoio esterno ai piani in pietra con parapetto in ferro verniciato / serramenti e persiane in legno con vetro singolo, in stato manutentivo mediocre, con necessità di revisione o sostituzione / porta d'ingresso piena tamburata in legno di abete marrone / pavimentazione interna in piastrelle di ceramica da cm. 30x30 tinta chiara posate a correre / pareti interne rifinite con tinteggiatura di colore bianco, con presenza di scolorimenti e distacchi localizzati / rivestimento verticale zona cottura in piastrelle di ceramica h. 1.60 ml. / impianto di riscaldamento autonomo con stufa Argo modello Supersole 244 a gas attualmente non funzionante e scollegato dalla tubazione del gas / produzione di acqua calda autonomo con bollitore elettrico della Ditta Ariston non funzionante posto nella zona cottura / impianto elettrico con prese e punti luce di colore bianco, con contatore posto all'ingresso non funzionante / assenza di impianto di condizionamento, sistema di allarme e impianto citofonico.

Gli impianti elettrico e di adduzione dell'acqua dell'unità immobiliare NON sono funzionanti.

L'unità immobiliare utilizza un bagno posto sul ballatoio della scala comune al secondo piano accessibile da porta chiusa in legno con lavabo, water e vasca. Si precisa che il bagno NON è di proprietà ma comune alle altre unità immobiliari.



CAMERA



CAMERA



SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO/CUCINA



RISCALDAMENTO



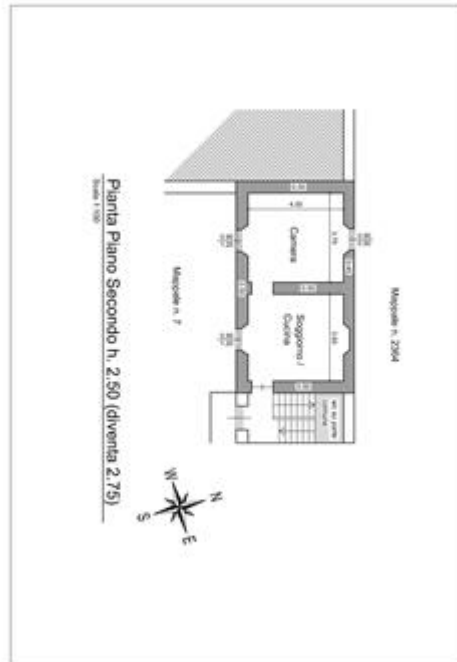
ACQUA CALDA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 251/2019

Descrizione: Appartamento, della superficie complessiva di ca 70 mq composto da soggiorno con angolo cottura e piccolo balconcino al piano primo e due camere con bagno a piano terra., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Parini, 12 Erba, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.670,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 18.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 304/2018

Descrizione: Appartamento monolocale con angolo cottura, servizio igienico e disimpegno., 1

Indirizzo: Via Cavour, 26 Erba, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 304/2021

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento posto al piano secondo della superficie commerciale di 57,14 mq., 1

Indirizzo: Erba (CO) Via De Carli n. 3 - Lombardia Erba, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 59.977,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 48.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE - ABITAZIONI - SECONDA FASCIA (23.09.2025)

Valore minimo: 878,00

Valore massimo: 1.253,00

OMI N. 2/2024 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ma. 44,00 x €/mq. 500,00 = € 22.000,00

La riduzione del valore a mq. di circa il 40% rispetto a quello indicato dai borsini immobiliari è giustificato dal pessimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e dalla mancanza di impianti e locale bagno.

Il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare si ritiene comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è effettuata sulla base di un parametro unitario, espresso in metri quadrati di superficie lorda, opportunamente ragguagliato mediante coefficienti di riduzione che tengono conto della destinazione d'uso delle singole porzioni che compongono l'immobile.

Il valore unitario attribuito alla superficie è considerato comprensivo della quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il valore di mercato, ottenuto moltiplicando il parametro unitario per la superficie dell'unità immobiliare, include anche la quota di comproprietà relativa alla porzione di balcone al primo e secondo piano antistante il vano scala comune, il gabinetto nel vano scala comune, il gabinetto nel vano scala al secondo piano e la corte.

La determinazione del parametro unitario tiene conto di molteplici fattori, tra cui: l'attuale congiuntura del mercato immobiliare, l'ubicazione dell'immobile, il contesto urbanistico e ambientale, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive e impiantistiche, il pregio architettonico complessivo, il livello qualitativo dell'insieme, l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	44,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.470,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.530,00

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:	€. 3.079,50
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:	€. 50,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00

data 24/09/2025

il tecnico incaricato
GEOM. GUIDO VILLA