



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

84/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò


CUSTODE:

Rag. Maura Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

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: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 84/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **51,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed a piano soppalco.

Il piano soppalco, ad oggi risulta accessibile unicamente dalla scala posta nell'adiacente subalterno.

Non è presente alcuna parete divisoria con il subalterno adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 211 cm piano soppalco, 247 cm e 382 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 1.250,34 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altra unità immobiliare, subalterno 8, enti comuni ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B **negozio** a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **47,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed a piano soppalco.

Allo stato dei luoghi al piano terra si deve permettere il passaggio del subalterno adiacente ed oggetto di procura di cui al punto A) per accedere alla propria porzione del piano soppalco.

Non è presente alcuna parete divisoria con il subalterno adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 211 cm piano soppalco, 246 cm e 381 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita 1.111,42 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con subalterno 7, altre unità immobiliari, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

C **box singolo** a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **15,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 252 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 86,61 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare ed enti comuni.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.682,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.079,70
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

si specifica che il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo avvenuto il 23.03.2026 risultava libero da persone, il contratto d'affitto del ramo d'azienda registrato c/o Ufficio di Erba in data 16.10.2024 numero 1T /019502 risulta decaduto per intervento di Liquidazione Giudiziale per entrambe le parti firmatarie del contratto, concedente ed affittuario.

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**, stipulata il 09/05/2019 a firma di Notaio Stefano Leoni ai nn. 99362/24253 di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Como ai nn. 12812/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €uro 1.020.000,00.

Importo capitale: €uro 600.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 15/12/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 84/2025 di repertorio, trascritta il 19/03/2026 a Como ai nn. 7633/5502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di apertura liquidazione giudiziale

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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 05/12/2008 a firma di Notaio Christian Nessi ai nn. 29382/11438 di repertorio, trascritto il 18/12/2008 a Como ai nn. 38767/24683.

Atto in data 5.12.2008 rep.29382/11438 Notaio Christian Nessi di Mozzate con il quale la società [REDACTED] viene fusa nella [REDACTED]

Viene dichiarata quota intera di piena proprietà di immobili siti in ERBA sez.INCINO in Corso venticinque aprile nr.129 e precisamente: .Negozio al piano terra censito al Catasto Fabbricati, al fg.2 (reale) con: mapp.295/7 – PT – C/1 – mq.45 .Negozio al piano terra censito al Catasto Terreni, al fg.2 (reale) con: mapp.295/8 – PT – C/1 – mq.40 .Box censito al Catasto Fabbricati, al fg.2 (reale) con: mapp.295/66 – PS1 – C/6 – mq.13 AVVERTENZA: Agli immobili in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato pari a millesimi 12,682 per il negozio censito con il sub.7, pari a millesimi 11,827 per il negozio censito con il sub.8 e pari a millesimi 2,048 per il box-autorimessa censito con il sub.66.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/08/2000 a firma di Notaio Andrea Fabi ai nn. 83584/23903 di repertorio, trascritto il 04/08/2000 a Como ai nn. 17140/11909.

Atto in data 1.8.2000 rep.83584/23903 Notaio Andrea Fabi di Erba con il quale [REDACTED]

(13.2.31) – coniugato in separazione dei beni – vende alla [REDACTED] [REDACTED] quota intera di piena proprietà degli immobili siti in ERBA sez. INCINO in Corso Venticinque Aprile nr.129 e precisamente: .Negozio al piano terra censito al Catasto Fabbricati, al fg.2 (reale) con: mapp.295/7 – PT – C/1 – mq.45 .Negozio al piano terra censito al Catasto Fabbricati, al fg.2 (reale) con: mapp.295/8 – PT – C/1 – mq.40 .Box al piano seminterrato censito al Catasto Fabbricati, al fg.2 (reale) con: mapp.295/66 – PS1 – C/6 – mq.13 AVVERTENZA: Dalla consultazione del titolo di provenienza risultano delle pattuizioni nelle quali si legge: “Agli immobili in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell’intero fabbricato pari a millesimi 12,682 per il negozio censito con il sub.7, pari a millesimi 11,827 per il negozio censito con il sub.8 e pari a millesimi 2,048 per il box-autorimessa censito con il sub.66.” OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.230.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1767/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso negozi, bar, ristorante, albergo, uffici, abitazioni, rilasciata il 17/02/1968, agibilità del 30/03/1971 con il n. 952 di protocollo.

Si specifica che i dati indicati relativi al rilascio della Licenza Edilizia sono stati dichiarati dal Comune in data 07.06.1977 (in allegati la certificazione)

Licenza Edilizia N. **1767/1968 variante 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso negozi, bar, ristorante, albergo, uffici, abitazioni, rilasciata il 29/08/1969

Licenza Edilizia N. **1767/1968 variante 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazioni esterne piano terra, rilasciata il 17/05/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 33 del 06.05.2025 pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 13.08.2025, l'immobile ricade in zona AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Tessuti Urbani (Art. 32)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 66.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto assentito. Per quanto riguarda l'altezza assentita, la stessa, risulta nelle tavole grafiche disponibili, indicata in due modi differenti, più specificatamente 285 cm e 250 cm. La quota 285 cm viene così indicata quando la quota del piano terra è indicata con + 35 cm; mentre l'indicazione 250 cm viene indicata quando la quota del piano terra è pari a 0. Verificato che le ultime tavole presentate riguardanti il piano terra sopra il box riportano quota + 0,00, si ritiene corretto indicare l'altezza del box con 250 cm, come del resto realmente realizzato.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

lo stato dei luoghi rilevato, non rappresenta lo stato assentito. Si riscontra una diversa distribuzione

degli spazi interni relativamente ai subalterni, i soppalchi risultano chiusi, è stata rimossa la scala di collegamento al soppalco nel subalterno 7, così come il bagno. Per le altezze massime, si ritengono assentite in quanto nelle tavole grafiche disponibili, l'altezza è indicata in due modi differenti. Dove la quota pavimento è uguale a 0,00 cm, l'altezza del piano è pari a 475 cm, mentre dove la quota pavimento è uguale a + 35 cm, l'altezza del piano è pari a 440 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzazione opere e fusione delle due unità.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €4.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 7 e subalterno 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nella scheda catastale non viene riportata l'altezza

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €450,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 66

Sono state rilevate le seguenti difformità:

i due subalterni allo stato dei luoghi risultano un'unica unità. Le schede catastali per entrambi i subalterni, sono incomplete, non è presente l'indicazione del piano soppalco, non è presente il collegamento tra i piani, non vengono riportate le altezze, come anche il servizio. Si segnala, limitatamente al subalterno 8, che per quanto concerne la parte soppalcata, l'estensione non corrisponde con la sottostante relativa al piano terra. La sagoma al piano soppalco risulta rientrante rispetto al piano terra. Previa verifica dell'esistenza di tale metratura già denunciata nella scheda del confinante, solo nel caso della non presenza, si dovrà prevedere la creazione di unità indipendente per cessione al confinante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento unica scheda con ampliamento per indicazione soppalchi, previa soppressione delle attuali schede.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €800,00
- tributi preventivati: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterni 7 e 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ERBA CORSO XXV APRILE 129

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **51,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed a piano soppalcato.

Il piano soppalco, ad oggi risulta accessibile unicamente dalla scala posta nell'adiacente subalerno.

Non è presente alcuna parete divisoria con il subalerno adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 211 cm piano soppalco, 247 cm e 382 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 1.250,34 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario con altra unità immobiliare, subalerno 8, enti comuni ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 123.744,00

BENI IN ERBA CORSO XXV APRILE 129

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **47,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un negozio posto a piano terra ed a piano soppalcato.

Allo stato dei luoghi al piano terra si deve permettere il passaggio del subalterno adiacente ed oggetto di procerura di cui al punto A) per accedere alla propria porzione del piano soppalcato.

Non è presente alcuna parete divisoria con il subalterno adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e soppalco, ha un'altezza interna di 211 cm piano soppalco, 246 cm e 381 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita 1.111,42 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con subalterno 7, altre unità immobiliari, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	
--------------	---------	--

BENI IN ERBA CORSO XXV APRILE 129

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a ERBA Corso XXV Aprile 129, della superficie commerciale di **15,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il bene oggetto di stima è un box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 252 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 295 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 86,61 Euro, indirizzo catastale: Corso XXV Aprile, 129, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare ed enti comuni.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,3	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: documentazione non disponibile



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,59	x	100 %	=	15,59
Totale:	15,59				15,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,59 x 1.200,00 = **18.708,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.708,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.708,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed i beni simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione dei fabbricati.

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 in data 03.02.2026., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 19.03.2026., 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: è stata trasmessa comunicazione al ctu in data 09.03.2026.

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	negozio	51,56	0,00	123.744,00	123.744,00
B	negozio	47,55	0,00	114.120,00	114.120,00
C	box singolo	15,59	0,00	18.708,00	18.708,00
				256.572,00 €	256.572,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.890,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.682,00**

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: **€. 37.602,30**

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: **€. 213.079,70**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli