



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

### 49/2020

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Raffaella Nespoli**

CF: NSPRFL73R58C933L

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

telefono: 0313355056

email: [architettonepoli@mpplanet.it](mailto:architettonepoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2020

## LOTTO 11

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

**A** a STAZZONA, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1316 (catasto terreni), qualita/classe incol prod, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 2679, 1317, 1312 e strada.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

**B** a STAZZONA, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 150, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1320, strada, 1313, 1316.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

**C** a STAZZONA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1318 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 20, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1358 e strada.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabileIl terreno

**D** a STAZZONA, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1481 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 50, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1450, 1449, strada, 13162, 1454.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

**E** a STAZZONA, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1489 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 80, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1490, 1506, strada, 1488.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

**F** a STAZZONA, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12986 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 40, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con strada, mappale 1482, 13180.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabileIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>490,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 2.130,00</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 1.810,50</b>          |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>08/05/2023</b>           |

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/10/2020 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 16/02/2021 a Como ai nn. 3877/2867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

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:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/01/1995 a firma di Notaio Daniele Minussi ai nn. 21538/670 di repertorio, trascritto il 23/01/1995 a Como ai nn. 23/01/1995.

Atto con il quale - bene personale - vende alla società immobili siti in Stazzona e precisamente:  
.terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 1316 are 01.50 mapp. 1317 are 01.50 mapp. 1318 are 00.20 mapp. 1481 are 00.50 mapp. 1489 are 00.80 mapp. 12986 are 00.40 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 7.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. AVVERTENZA: si precisa che non risulta né trascritto né volturato atto di trasformazione della società  
in

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1316. Tipologia terziario: Ambito boschivo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta (in parte) - Classe 4 - Molto alta (in parte)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1317. Tipologia terziario: Ambito boschivo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1318. Tipologia terziario: Ambito agricolo (in parte) - Ambito boschivo

(in parte) Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1481. Tipologia terziario: Ambito agricolo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1489. Tipologia terziario: Ambito agricolo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 12986. Tipologia terziario: Ambito agricolo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La banca dati non è perfettamente allineata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche per voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.1.000,00
- tributi preventivati: €.300,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN STAZZONA

DI CUI AL PUNTO A

a STAZZONA, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1316 (catasto terreni), qualita/classe incol prod, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 2679, 1317, 1312 e strada.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabileIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno consistenza come da banca dati catastale | 150,00        | x | 100 %  | = | 150,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>150,00</b> |   |        |   | <b>150,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 7,00 = **1.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.050,00**

## BENI IN STAZZONA

## DI CUI AL PUNTO B

a STAZZONA, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 150, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1320, strada, 1313, 1316.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno consistenza come da banca dati catastale | 150,00        | x | 100 %  | = | 150,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>150,00</b> |   |        |   | <b>150,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 7,00 = **1.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.050,00**

## BENI IN STAZZONA

## DI CUI AL PUNTO C

a STAZZONA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1318 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 20, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1358 e strada.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| terreno consistenza come da banca dati catastale | 20,00        | x | 100 %  | = | 20,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>20,00</b> |   |        |   | <b>20,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 7,00 = **140,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140,00**

## BENI IN STAZZONA

## DI CUI AL PUNTO D

a STAZZONA, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1481 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 50, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1450, 1449, strada, 13162, 1454.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| terreno consistenza come da banca dati catastale | 50,00        | x | 100 %  | = | 50,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>50,00</b> |   |        |   | <b>50,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 7,00 = **350,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 350,00**

**BENI IN STAZZONA****DI CUI AL PUNTO E**

a STAZZONA, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1489 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 80, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1490, 1506, strada, 1488.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| terreno consistenza come da banca dati catastale | 80,00        | x | 100 %  | = | 80,00        |
| <b>Totale:</b>                                   | <b>80,00</b> |   |        |   | <b>80,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 7,00 = 560,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 560,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 560,00

## BENI IN STAZZONA

## DI CUI AL PUNTO F

a STAZZONA, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12986 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 40, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario con strada, mappale 1482, 13180.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                  | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| terreno consistenza come da visura catastale | 40,00        | x | 100 %  | = | 40,00        |
| <b>Totale:</b>                               | <b>40,00</b> |   |        |   | <b>40,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 7,00 = 280,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 280,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 280,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il criterio di stima utilizzato ai fini valutativi è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì la destinazione urbanistica del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., Ufficio del registro è stata effettuata l'ispezione in data 04.04.2023 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, contratti di affitto d'azienda od eventuali preliminari di compravendita non trascritti. La verifica ha dato esito negativo. , conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni del 08.07.2022., Ufficio Tecnico di Stazzona. E' stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica contenuto in allegati., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, valori agricoli, Borsino Immobiliare Provincia di Como

### 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  |             | 150,00      | 0,00            | 1.050,00          | 1.050,00          |
| B  |             | 150,00      | 0,00            | 1.050,00          | 1.050,00          |
| C  |             | 20,00       | 0,00            | 140,00            | 140,00            |
| D  |             | 50,00       | 0,00            | 350,00            | 350,00            |
| E  |             | 80,00       | 0,00            | 560,00            | 560,00            |
| F  |             | 40,00       | 0,00            | 280,00            | 280,00            |
|    |             |             |                 | <b>3.430,00 €</b> | <b>3.430,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si specifica che la sentenza di fallimento verte sulla quota intera dei beni oggetto di stima

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.130,00**

**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: **€. 319,50**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.810,50**