



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1

del 13/12/2023

Tecnico Incaricato:

geom. PAOLA PIAZZA

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Como al n. 2291

Iscritto all'Albo del Tribunale di Como al n. 1592

c.f. PZZ PLA 72B68 G337R - P.IVA 02366470132

con studio in Fino Mornasco

email: geom.piazzapaola@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO (CO)
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **ABITAZIONE** a BREGNANO (CO) in via N. Sauro civ. 21, del sig. _____ pignorata per la quota della Piena Proprietà, avente superficie commerciale di circa 153,97 mq.

L'unità immobiliare è posta al Piano Secondo mansardato di uno stabile unifamiliare realizzato nei primi anni '70, annoverante 2 unità abitative; che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano terreno parzialmente seminterrato adibito ad autorimesse e locali accessori.

L'appartamento mansardato posto al Piano Secondo ad uso abitativo è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno e ripostigli.

L'altezza interna dei locali abitativi: variabile da 2,90 a 2,20 mt

Alla suddetta unità compete una quota proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali, tali definiti dall'art. 1117 Cod. Civ.

Sono parti comuni delle porzioni di fabbricato l'area esterna di manovra identificata con mappale 502 sub. 701 e il vano scala identificato con il mappale 502 sub 702.

Identificazione Catastale:

Sez. --- - foglio 6 - **particella 502, sub. 704** - zona censuaria --- - cat. A/7 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 126 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq. - Rendita € 624,91 - via Nazario Sauro n. 21 - Piano: 2

Coerenze desunti dall'atto di compravendita: su tutti i lati area esterna comune di cui al mappale 502 sub. 701; ed in parte con vano scala comune al mappale 502 sub. 702.

Salvo errori e come meglio in fatto.

- B. **BOX** a BREGNANO (CO) in via N. Sauro civ. 21, della : _____ pignorata per la quota della Piena Proprietà, avente superficie commerciale di circa 67,65 mq.

L'unità immobiliare è posta al Piano Terra parzialmente Seminterrato di uno stabile unifamiliare realizzato nei primi anni '70, annoverante 2 unità abitative; che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano terreno parzialmente seminterrato adibito ad autorimesse e locali accessori.

Alla suddetta unità compete una quota proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali, tali definiti dall'art. 1117 Cod. Civ.

Sono parti comuni delle porzioni di fabbricato l'area esterna di manovra identificata con mappale 502 sub. 701 e il vano scala identificato con il mappale 502 sub 702.

Identificazione Catastale:

Sez. --- - foglio 6 - **particella 502, sub. 2** - zona censuaria --- - cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 64 mq. - Superficie Catastale Totale 64 mq. - Rendita € 231,37 - via Nazario Sauro n. 21 - Piano: S1

Coerenze desunti dall'atto di compravendita: su tre lati area esterna comune di cui al mappale 502 sub. 701; e su un lato con vano scala comune al mappale 502 sub. 702.

Salvo errori e come meglio in fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità abitativa	153,97 mq.
Consistenza commerciale complessiva autorimessa	67,65 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.000,00
Data della valutazione	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 11/10/2023, da dichiarazione resa dall'esecutata, l'immobile risulta occupato dal figlio degli esecutati e dalla famiglia dello stesso, terze persone senza alcun titolo apparente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.
Ispezione ipo-catastale: vedasi relazione ventennale, a cui si rimanda integralmente, redatta dallo Studio Angelo PIAZZOLI snc del 13/12/2023 allegata alla presente (**doc. n. 4, 4.1**); nominati quali ausiliari visuristi come da decreto del 18/08/2023.
Repertori aggiornati al 13/12/2023

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ---*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione nn. 18474/4530 del 06/07/2010

Ipoteca volontaria a favore della _____ con sede in _____

Concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile a firma del D.ssa Donatella BONOMO - Notaio in Como - in data 16/06/2010 ai nn. 5065/1857 di repertorio.

Importo Capitale € 170.000,00

Tasso interesse annuo 2,194%

Importo Interessi ----

Importo Spese € 136.000,00

TOTALE € 306.000,00

Riferito limitatamente a:

Catasto Urbano:

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 704**; contro
per il diritto di proprietà - quota di 1/1

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 2**; contro _____ per
il diritto di proprietà - quota di 1/1



Iscrizione nn. 19780/2911 del 09/09/2014

Ipoteca legale a favore della

Importo Capitale € 108.071,12
Tasso interesse annuo ---
Importo Interessi € ---
Importo Spese € ---
TOTALE € 216.142,24
Durata

Riferito limitatamente a:

Catasto Urbano:

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 704**; contro
per il diritto di proprietà - quota di 1/1

Iscrizione nn. 1509/220 del 23/01/2015

Ipoteca legale a favore della

Importo Capitale € 121.390,30
Tasso interesse annuo ---
Importo Interessi € ---
Importo Spese € ---
TOTALE € 242.780,60
Durata

Riferito limitatamente a:

Catasto Urbano:

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 704**; contro
per il diritto di proprietà - quota di 1/1

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 13714/10055 del 11/05/2023

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di
Como in data 28/03/2023 n. 900 di repertorio a favore di

Riferito limitatamente a:

Catasto Urbano:

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 704**; contro
per il diritto di proprietà - quota di 1/1

Comune di BREGNANO (CO) - foglio 6 - **particella 502 sub. 2**; contro
il diritto di proprietà - quota di 1/1

4.2.3 Altre trascrizioni: ---

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ---

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non fornite

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non
ancora scadute al momento della perizia:

non fornite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non fornite

Millesimi di proprietà condominiale: Appartamento

Millesimi di proprietà condominiale: Autorimessa





7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio in forza di delibera D.C.C., l'immobile ricade in zona: Tessuto urbano consolidato. Ambito residenziale "B: residenziale di completamento". Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'allegato Disciplina Urbanistica risultando non esaustivo riassumerli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Dall'accesso agli atti svolto il 29/11/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BREGNANO e da corrispondenza e colloqui successivi intercorsi con il Responsabile Tecnico, sono emerse delle difformità.

- A. Dalla sovrapposizione degli elaborati grafici allegati alla P.E. depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo svolto presso l'immobile si segnalano le seguenti difformità:
- diversa distribuzione degli ambienti interni all'appartamento al Piano Secondo Mansardato;
 - locali ripostigli presenti all'interno dell'unità abitativa, in corrispondenza della cucina, soggiorno e in due delle camere, realizzati in assenza di titolo abilitativo;
 - realizzazione di lucernari realizzati in assenza di titolo abilitativo presenti in alcuni dei locali ripostigli di cui sopra.

Le difformità risultano regolarizzabile, ad esclusione delle finestre tipo "velux" che dovranno essere chiuse, mediante la presentazione della pratica in sanatoria avente ad oggetto gli interventi di cui sopra.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 7.500,00 oltre oneri accessori di Legge sull'importo degli onorari professionali, oneri fiscali, diritti, IVA, tributi e/o sanzioni comunali, ecc...

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

- B. Dalla sovrapposizione degli elaborati grafici allegati alla P.E. depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo svolto presso l'immobile, si evidenziano le seguenti difformità:
- chiusura di serramento sulla parete ad Est e presenza di unica apertura (basculante), d'accesso all'autorimessa anziché due come indicato nella P.E..

Le difformità risultano regolarizzabile mediante la presentazione di pratica in sanatoria avente ad oggetto gli interventi come sopra illustrati.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 3.000,00 oltre oneri accessori di Legge sull'importo degli onorari professionali, oneri fiscali, diritti, IVA, tributi e/o sanzioni comunali, ecc...

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: nessuna

CRITICITA': MEDIA

Le difformità riguardano le opere precedentemente descritte, da regolarizzare mediante l'aggiornamento catastale dell'appartamento e dell'autorimessa con le rappresentazioni delle situazioni assentite nelle pratiche edilizie.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 1.500,00 oltre diritti, oneri fiscali ed IVA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna

8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI/ATTO: nessuna



BENE NEL COMUNE DI BREGNANO - VIA N. SAURO CIV. 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

- A. ABITAZIONE** a BREGNANO (CO) in via N. Sauro civ. 21, del sig. pignorata
per la quota della Piena Proprietà, avente superficie commerciale di circa 153,97 mq.

L'unità immobiliare è posta al Piano Secondo mansardato di uno stabile unifamiliare realizzato nei primi anni '70, annoverante 2 unità abitative; che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano terreno parzialmente seminterrato adibito ad autorimesse e locali accessori.

L'appartamento mansardato posto al Piano Secondo ad uso abitativo è così composto:
ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno e ripostigli.

L'altezza interna dei locali abitativi: variabile da 2,90 a 2,20 mt

Alla suddetta unità compete una quota proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali, tali definiti dall'art. 1117 Cod. Civ.

Sono parti comuni delle porzioni di fabbricato l'area esterna di manovra identificata con mappale 502 sub. 701 e il vano scala identificato con il mappale 502 sub 702.

Identificazione Catastale:

Sez. --- - foglio 6 - **particella 502, sub. 704** - zona censuaria --- - cat. A/7 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 126 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq. - Rendita € 624,91 - via Nazario Sauro n. 21 - Piano: 2

Coerenze desunti dall'atto di compravendita: su tutti i lati area esterna comune di cui al mappale 502 sub. 701; ed in parte con vano scala comune al mappale 502 sub. 702.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene si trova ubicato in zona decentrale del Comune di BREGNANO (CO). La zona limitrofa è anch'essa residenziale dotata di servizi pubblici, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI:

Scuola per l'Infanzia	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Scuola Primaria	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Scuola Medie Inferiore	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Municipio	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Farmacia	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Poste Italiane	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Negozi al dettaglio	ottimo	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI:

fermata bus - linea ASF per COMO	ottimo	★★★★★★★★★★★★
treno - linea TRENORD (Lomazzo)	ottimo	★★★★★★★★★★★★
Collegamento con Tratto di Pedemontana	buono	★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di Piano	nella media	★★★★★★★★★★★★
Esposizione	buono	★★★★★★★★★★★★
Luminosità	buono	★★★★★★★★★★★★
Panoramicità	nella media	★★★★★★★★★★★★
Stato di manutenzione generale	buono	★★★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito di sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 11/10/2023 si evidenzia quanto segue.

- A. ABITAZIONE** oggetto di stima, pignorato per la quota della piena proprietà, consistente in un appartamento ubicato al piano secondo sottotetto mansardato di un edificio unifamiliare ubicato in comune di BREGNANO alla via N. Sauro civ 21, avente superficie commerciale di circa 153,97 mq

La zona è di prevalente destinazione residenziale in prossimità del centro del paese.

La struttura dell'edificio composto da due unità abitative, realizzato negli anni '70, si presenta come villa singola con: un piano terra parzialmente seminterrato, un piano primo ed un piano secondo mansardato, attorniato da ampia area esterna comune adibita a giardino e viali d'accesso.

L'appartamento mansardato posto al Piano Secondo ad uso abitativo è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno e ripostigli.

All'appartamento si accede attraverso il vano scala comune interno che dall'ingresso, posto al Piano Seminterrato giunge al Piano Secondo, come si deduce dall'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'ingresso del vano vasca comune posto su lato Ovest si congiunge, tramite il viale carraio in opus incertum, al cancello e cancelletto posti a Est lungo la via N. Sauro.

La tipologia edilizia rispecchia quella risalente alla costruzione di normale utilizzo nella zona: murature in laterizio, solai e solaio di copertura in latero-cemento.

Lo stato di conservazione appare buono, la costruzione risale ai primi anni 1970 quindi le caratteristiche costruttive sebbene attualmente superate, appaiono soddisfacenti.

All'interno l'appartamento appare oggetto di ristrutturazione più recente: le murature portanti ed i tavolati interni sono finiti e tinteggiati, la porta d'ingresso del vano scala posta al Piano Seminterrato risulta del tipo blindata, la porta d'ingresso al Piano Secondo mansardato risulta a vetro, i serramenti esterni e la tapparelle esterne sono in pvc, porte interne tamburate, nella zona giorno i pavimenti interni sono in piastrelle che proseguono anche come zoccolino, nei bagni e la zona cucina sono rivestiti in ceramica, i sanitari tradizionali di colore bianco, vasca e doccia.

Risultano presenti l'impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario ed impianto di riscaldamento con termosifoni.

DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

pareti esterne:

in muratura internamente finite e tinteggiate buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzati in piastrelle buono ★★★★★★★★★★

zoccolino interno: in piastrelle e legno buono ★★★★★★★★★★

rivestimento interno:
nella cucina e nel bagno in ceramica buono ★★★★★★★★★★

porte di ingresso:
Piano Seminterrato anta singola blindata a battente
Piano Secondo anta singola a battente buono ★★★★★★★★★★

porte interne: legno tamburate cieche a battente buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: ad ante battente, vetri doppi
tapparelle esterne pvc buono ★★★★★★★★★★

impianto elettrico: sottotraccia e incassato
conformità da verificare

impianto idrico: conformità da verificare

impianto riscaldamento: con radiatori, autonomo
conformità da verificare



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

Destinazione	consistenza		indice		commerciale
A. Abitazione al P. Secondo	134,10	x	100%	=	134,10
ripostigli	39,73	x	50%	=	19,87
TOTALE	173,83				153,97

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Nella determinazione del valore attuale del compendio, si è tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza (superficie commerciale complessiva ottenuta moltiplicato la superficie al lordo delle murature perimetrali e dei tavoli interni, per i coefficienti riferiti alla destinazione), della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica degli immobili e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati.

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo € 202.000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 202.000,00

Valore di mercato (calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 202.000,00



BENE NEL COMUNE DI BREGNANO - VIA N. SAURO CIV. 21
AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO B

- B. BOX a BREGNANO (CO) in via N. Sauro civ. 21, della _____ ia pignorata per la quota della Piena Proprietà, avente superficie commerciale di circa 67,65 mq.

L'unità immobiliare è posta al Piano Secondo mansardato di uno stabile unifamiliare realizzato nei primi anni '70, annoverante 2 unità abitative; che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano terreno parzialmente seminterrato adibito ad autorimesse e locali accessori.

Alla suddetta unità compete una quota proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali, tali definiti dall'art. 1117 Cod. Civ.
Sono parti comuni delle porzioni di fabbricato l'area esterna di manovra identificata con mappale 502 sub. 701 e il vano scala identificato con il mappale 502 sub 702.

Identificazione Catastale:

Sez. --- - foglio 6 - **particella 502, sub. 2** - zona censuaria --- - cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 64 mq. - Superficie Catastale Totale 64 mq. - Rendita € 231,37 - via Nazario Sauro n. 21 - Piano: S1

Coerenze desunti dall'atto di compravendita: su tre lati area esterna comune di cui al mappale 502 sub. 701; e su un lato con vano scala comune al mappale 502 sub. 702.
Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene si trova ubicato in zona decentrale del Comune di BREGNANO (CO). La zona limitrofa è anch'essa residenziale dotata di servizi pubblici, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI:

Scuola per l'Infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Scuola Primaria	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Scuola Medie Inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Farmacia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Poste Italiane	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI:

fermata bus - linea ASF per COMO	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
treno - linea TRENORD (Lomazzo)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamento con Tratto di Pedemontana	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di Piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Esposizione	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Luminosità	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Stato di manutenzione generale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito di sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 11/10/2023 si evidenzia quanto segue.

- B. BOX oggetto di stima, pignorato per la quota della piena proprietà, consistente in una autorimessa ubicata al piano seminterrato di un edificio unifamiliare ubicato in comune di BREGNANO alla via N. Sauro civ 21, avente superficie commerciale di circa 67,65 mq.

All'autorimessa si accede attraverso il viale carraio in opus incertum comune, dal cancello e cancelletto posti a Est lungo la via N. Sauro, come si deduce dall'elaborato planimetrico allegato alla presente.

La tipologia edilizia rispecchia quelle risalenti alla costruzione di normale utilizzo nella zona: murature in laterizio, solai e solaio di copertura in latero-cemento.

Lo stato di conservazione appare buono, la costruzione risale ai primi anni 1970 quindi le caratteristiche costruttive sebbene attualmente superate, appaiono soddisfacenti.

All'interno l'autorimessa le murature portanti ed i tavolati interni sono finiti e tinteggiati, la basculante automatizzata, pavimentazione e zoccolino in piastrelle.

Risulta presente l'impianto elettrico.

DELLE COMPONENTI EDILIZIE:

pavimentazione:

nella media ★★★★★★★★★★

basculante:

nella media ★★★★★★★★★★

impianto elettrico: conformità da verificare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

Destinazione	consistenza	indice		commerciale
B. Posto Auto	67,65		=	67,65
TOTALE	67,65			67,65

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, proporzionato tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Nella determinazione del valore attuale del compendio, si è tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza (superficie commerciale complessiva ottenuta moltiplicato la superficie al lordo delle murature perimetrali e dei tavoli interni, per i coefficienti riferiti alla destinazione), della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica degli immobili e di tutti gli elementi reperiti durante i rilievi e gli accertamenti effettuati.

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo € 40.000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.000,00

Valore di mercato (calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata eseguita considerando l'ubicazione, l'orientamento, la vetustà, la tipologia edilizia, la consistenza (superficie commerciale complessiva ottenuta moltiplicato la superficie al lordo delle murature perimetrali e dei tavoli interni, per i coefficienti riferiti alla destinazione), le finiture interne ed esterne; nonché la dotazione e la condizione degli impianti, lo stato di conservazione e la manutenzione generale.

L'immobile è stimato a corpo e non a misura, sulla base di fonti dirette e indirette, delle prescrizioni, dei vincoli esistenti, delle opere mancanti e delle difformità riscontrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Ufficio Tecnico Erariale di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico del Comune di BREGNANO, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato Immobiliare Pubblicazione "Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia" del 2023, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo semestre 2022.

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 di 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	153,97		202.000,00	202.000,00
B	Posto Auto	67,65		40.000,00	40.000,00
				€ 242.000,00	€ 242.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):					€ 12.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€ 230.000,00

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 difformità e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

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: € **195.500,00**
data 13/12/2023

Il tecnico incaricato
Paola PIAZZA

ALLEGATI:

- 1 Documentazione Fotografica
- 2 Documentazione Catastale
- 3 Estratto Mappa
- 4 Relazione ipo-catastale ventennale - Studio Piazzoli snc
- 4.1 Relazione Ipotecaria - Documentazione ipotecaria
- 4.2 Visure storiche catastali
- 5 Atto compravendita

