



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2023

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 - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORLEZZA Via Mulino 15, della superficie commerciale di **72,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è costituito da un locale soggiorno/cottura, camera, disimpegno, ingresso, bagno e balcone. Cantina al piano terra.

Si tratta di un bene avente caratteristiche costruttive risalenti agli anni 1970 ed in sufficienti condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terra, ha un'altezza interna di appartamento 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2905 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via A. Begna n. M, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario per l'appartamento con filo edificio su mappale 2905, subalterno 9, parti comuni. Da Nord in senso orario per la cantina con terrapieno, parti comuni, subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B box singolo a PORLEZZA Via Mulino 15, della superficie commerciale di **14,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2905 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: Via A. Begna, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con parti comuni, subalterno 18, terrapieno, subalterno 20.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.047,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.339,95
Data della valutazione:	24/03/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 12/04/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 11502 di repertorio, iscritta il 09/05/2016 a Como ai nn. 11754/1880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €uro 145.000,00.

Importo capitale: €uro 124.617,27

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1041 di repertorio, iscritta il 01/07/2019 a Como ai nn. 17916/2922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €uro 200.000,00.

Importo capitale: €uro 200.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1030 di repertorio, iscritta il 28/02/2018 a Como ai nn. 5046/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €uro 60.000,00.

Importo capitale: €uro 38.645,27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2006 a firma di Notaio Stefano Leoni ai nn. 75606/7860 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a Como ai nn. 47032/9873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €uro 230.000,00.

Importo capitale: €uro 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Como ai nn. 954 di repertorio, trascritta il 12/06/2020 a Como ai nn. 11415/7765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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
Millesimi condominiali:	51,57

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 27/06/1979 a firma di Notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta ai nn. 7813/2279 di repertorio, trascritto il 24/07/1979 a Como ai nn. 9204/7630.

Atto con il quale

hanno venduto a coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili nel complesso edilizio di Porlezza, frazione Begna, costruito sul terreno al mappale 2905 di are 12.30 e al mappale 2908 di are 0.85, coerenziato da Nord in senso orario con il mappale 999, strada comunale, mappali 1005, 1697, 1310, proprietà , mappali 2907, 2906, in base a licenza edilizia n. 242 in data 10.04.1974 e variante in data 18.03.1978 n. 347 e precisamente: - appartamento al secondo piano, composto da due locali, ingresso, bagno, con cantina al piano terra, rappresentato nella planimetria presentata in data 22.05.1979 e registrata al n. 36. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio in ragione di 47,14/1000; - garage al piano seminterrato rappresentato nella planimetria presentata in data 22.05.1979 e registrata al n. 47. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio in ragione di 4,43/1000. La parte venditrice ha concesso alla parte acquirente servitù di passo pedonale e carraio sul mappale 2906, come pure il mappale 2905 rimane soggetto a servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 1697 di proprietà della parte venditrice. E' fatto richiamo al regolamento di condominio allegato sotto la lettera C dell'atto a rogito Notaio Maria Grazie Prestipino Giarritta di Porlezza in data 09.06.1979 rep. 7748/2266. Prezzo pagato e quietanzato - beni liberi in atto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. N. **242/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di appartamenti, rilasciata il 10/10/1974 con il n. 242 di protocollo

Licenza Edilizia N. N. **347/1978 variante alla N. 242/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di appartamenti - variante, rilasciata il 18/03/1978 con il n. 347 di protocollo.

Si precisa in merito all'agibilità che agli atti risulta la richiesta del permesso di abitabilità relativo al condominio e che nel medesimo fascicolo risulta la dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario ove si dichiara che Nulla Osta al rilascio dell'abitabilità dello stabile. Tuttavia nel fascicolo non è stato rinvenuto il documento che attesta l'effettivo rilascio dell'abitabilità.

Nulla Osta N. N. **prot. 1368/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione del tetto, rilasciata il 19/10/1979 con il n. 1368 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. N. prot. 5738/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 12/10/2004 con il n. 5738 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C. n. 1 del 19.06.2015, variante approvata con D.C.C. n. 16 del 23.07.2020 pubblicato sul B.U.R.L. n. 46 del 11.11.2020, l'immobile ricade in zona T1 - Tessuto urbano saturo con porzione di aree destinate alla viabilità - Strada principale del Piano dei Servizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica e le norme tecniche sono contenute in allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne la cantina: si specifica che l'accesso risultava inibito; contestualmente si rilevava una difformità riguardante però l'intero piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria ed eventuali pratiche propedeutiche.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per Pratica in Sanatoria e propedeutiche solo ipotizzabile per la quota di spettanza: €1.000,00
- sanzioni preventivabili unicamente al momento di presentazione della pratica

Si specifica che l'eventuale Pratica in Sanatoria sarà da presentarsi a livello condominiale. Per risolvere la problematica sarà necessaria la verifica urbanistica inerente tutto l'intero piano e riguarderà tutte le proprietà. I costi riportati possono essere oggi solo indicativi.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne l'appartamento: nelle pratiche edilizie originarie le misure indicate risultano carenti, le uniche riportate riguardano le finestre che risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi. Si rilevano difformità nei prospetti, si rilevano pure difformità interne. Per quanto concerne l'agibilità si rimanda al capitolo descrittivo relativo alle pratiche edilizie, non è stato rinvenuto il documento all'interno del fascicolo, pertanto si presume la necessità di presentazione della relativa pratica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria ed eventuali pratiche propedeutiche. Pratica per Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per Pratica in Sanatoria e propedeutiche: €4.000,00
- sanzioni preventivabili unicamente al momento di presentazione della pratica
- onorario tecnico Pratica per Agibilità: €1.500,00
- costi per vari tecnici ai fini della produzione di certificazioni per agibilità non preventivabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo alla data del 15.02.2023, non corrisponde esattamente con la planimetria depositata c/o l'Ag. del Territorio per

differmit  interne ed altezze differenti per quanto concerne l'appartamento

Le differmit  sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale mediante presentazione pratica D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.000,00
- tributi preventivati: €100,00

8.3. CONFORMIT  URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMIT **

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformit  titolarit /corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti differmit : si riscontra una differmit  relativa alla non indicazione della Sezione Censuaria nell'Atto di Pignoramento cos  come nella relativa Nota di Trascrizione del Pignoramento. La Sezione   PORLEZZA. Inoltre per quanto concerne il subalterno 19, l'intestazione catastale non   aggiornata, la via indicata nella visura non   aggiornata, la via effettiva   Via Mulino, 15.

BENI IN PORLEZZA VIA MULINO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORLEZZA Via Mulino 15, della superficie commerciale di **72,19** mq per la quota di 1/1 di piena propriet  (***) DATO OSCURATO (***)

il bene oggetto di stima   costituito da un locale soggiorno/cottura, camera, disimpegno, ingresso, bagno e balcone. Cantina al piano terra.

Si tratta di un bene avente caratteristiche costruttive risalenti agli anni 1970 ed in sufficienti condizioni manutentive.

L'unit  immobiliare oggetto di valutazione   posta al piano secondo e terra, ha un'altezza interna di appartamento 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2905 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via A. Begna n. M, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario per l'appartamento con filo edificio su mappale 2905, subalterno 9, parti comuni. Da Nord in senso orario per la cantina con terrapieno, parti comuni, subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona   locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca



farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> :. non è stato possibile l'accesso alla copertura, pertanto non è stato possibile verificare i materiali impiegati per la costruzione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> :. documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> :. documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> :. documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

 [160.10 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 13189-000106/13 registrata in data 05/12/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

soggiorno/cottura	32,58	x	100 %	=	32,58
camera	16,52	x	100 %	=	16,52
disimpegno	5,92	x	100 %	=	5,92
bagno	8,22	x	100 %	=	8,22
ingresso	4,53	x	100 %	=	4,53
balcone	6,48	x	25 %	=	1,62
cantina	8,00	x	35 %	=	2,80
Totale:	82,25				72,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,19 x 1.300,00 = **93.847,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.847,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.847,00**

BENI IN PORLEZZA VIA MULINO 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PORLEZZA Via Mulino 15, della superficie commerciale di **14,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2905 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana POR, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: Via A. Begna, piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con parti comuni, subalterno 18, terrapieno, subalterno 20.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
---------	-------------	------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★★☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	★★★☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	★★★☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	★★★★★★★★★★
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> :. documentazione non disponibile	★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	14,75	x	100 %	=	14,75
Totale:	14,75				14,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,75	x	800,00	=	11.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.800,00

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 lo stato di conservazione del fabbricato e la presenza di aree di pertinenza.

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 in data 17.03.2023. , conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni del 16.03.2023., ufficio tecnico di Porlezza. 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.

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	72,19	0,00	93.847,00	93.847,00
B	box singolo	14,75	0,00	11.800,00	11.800,00
				105.647,00 €	105.647,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si specifica che il proprietario del bene detiene la quota dell'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.047,00**

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:	€ 14.707,05
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:	€ 83.339,95

data 24/03/2023

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli