



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dottoressa Annamaria Gigli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: studio@architettisampietro.it

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Sampietro architetto Giorgio

Pagina 1 di 11

Firmato Da: SAMPIETRO GIORGIO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44d6a5a5e8b09c4101b168945f8188d8



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CANZO via Vittorio Veneto 24/C, della superficie commerciale di **75,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

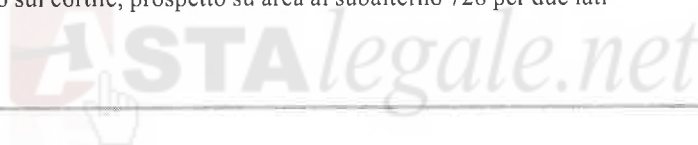
Appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale condominiale di tre palazzine costruito nel 2007 composto da un piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo sottotetto.

Il corpo scala e l'ascensore di collegamento ai piani sono esterni, ma protetti da una copertura.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un balcone, e posto al piano primo sottostada è annesso un locale cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5739 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 24/C, piano: 1-S1, intestato a ██████████ nata in ██████████ c.f. ██████████
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento subalterno 731, vano scala subalterno 701, prospetto sul cortile, prospetto su area al subalterno 728 per due lati

 ASTALEGALE.NET

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.237,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.051,45
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile è risultato abitato da:

- ██████████ nat. in ██████████ c.f. ██████████ in qualità di proprietari
- ██████████ nat. in ██████████ c.f. ██████████ in qualità di compagni della proprietari
- ██████████ nat. in ██████████ c.f. ██████████ in qualità di figli ██████████



██████████ in data ██████████ è stato riconosciuto dalla Commissione medica per l'accertamento dell'HANDICAP "portatore di handicap (comma 1 art.3)"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 29 ottobre 2021:

GRAVAMI

ISC.16432/3333 (15.10.2004) - FINANZIAMENTO

Atto in data 8.10.2004 rep.251839/24075 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore ██████████ e a carico della società "██████████" per €5.880.000,00 di cui €1.960.000,00 derivanti da concessione a garanzia di finanziamento. (durata 20 anni)

Grava, anche su quota 40/100 di piena proprietà, di immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

ISC.8842/1831 (23.5.2008) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 15.5.2008 rep.258440/29537 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore ██████████ e a carico di ██████████ (20.11.69) per €255.000,00 di cui €170.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 30 anni)

Grava su immobili siti in CANZO in Via Vittorio Veneto nr.24/c e precisamente:

.appartamento al primo piano composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al primo piano sotto strada; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/732 – P1,S1 – A/2 – cl.3 – v.4

ISC.15486/2302 (4.11.2019) - IPOTECA CONC. AMMIN./RISCOSSIONE

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa in data 31.10.2019 rep.2455/3319 di Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma a favore Agenzia Delle Entrate-Riscossione/Roma e a carico di ██████████ (20.11.69) per €158.948,56 di cui €79.474,28 di capitale.

Grava immobili siti in CANZO in Via Vittorio Veneto nr.24/c e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/732 – P1,S1 – A/2 – cl.3 – v.4

TRA.5625/4166 (13.4.2021) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 22.3.2021 rep.1049 del Tribunale di Como a favore ██████████ e a carico di ██████████ (20.11.69).

Grava immobili siti in CANZO in Via Vittorio Veneto nr.24/c e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/732 – P1,S1 – A/2 – cl.3 – v.4

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 08/10/2004 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci di Monza ai nn. 251839/24075 di repertorio, iscritta il 15/10/2004 ai nn. 16432/3333 , a favore di [REDACTED] contro società [REDACTED].

Importo ipoteca: 5.880.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/05/2008 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci di Monza ai nn. 258440/29537 di repertorio, iscritta il 23/05/2008 ai nn. 8842/1831 , a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 255.000,00€.

Importo capitale: 170.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca , iscritta il 04/11/2019 ai nn. 15486/2302, a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione/Roma , contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 158.948,56 €.

Importo capitale: 79.474,28 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/04/2021 ai nn. 5625/4166 , a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

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: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare competono 19.20 millesimi relativi alla tabella delle spese generali, e 73.20 millesimi per la tabella relativa alla palazzina LE VILLE

Il condomino "TORRETTA NEPI" è attualmente amministrato da Studio 2000 di Bozzo Rolando Sabrina con studio in Canzo Via De Gasperi 2, Tel 031 681696 e-mail studio2000.immobili@virgilio.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 29 ottobre 2021:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

.Appartamento al primo piano composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al primo piano sotto strada; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0117790 in data 15.5.2007 (a variazione dei mapp.5542 e mapp.5668 già da scheda nr.CO0189035 in data 27.10.2060 a variazione dei mapp.317/701-2277/701-4018/701, mapp.317/702 e mapp.317/703 già da scheda nr.F02772 in data 19.11.99 a variazione dei mapp.317/4-2277-4018, mapp.317/5 e mapp.317/6 già da scheda nr.37 in data 20.7.94 a variazione dei mapp.317/1-2277-4018-4020, mapp.317/2 e mapp.317/3) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/732 – P1,S1 – A/2 – cl.3 – v.4 - €.475,14

QUOTA 72,14/1000 DI PIENA PROPRIETA'

.Ingresso, scala, corridoi e giardino comuni ai sub. dal 704 al sub.736, il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0117790 in data 15.5.2007 (a variazione dei mapp.5542 e mapp.5668) e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/701 – PS1,T,1,2,3 – bene comune non censibile

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **15.10.2021** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

MANEA CLAUDIA N.20.11.1969 IN ROMANIA

QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATO

PROVENIENZA

TRA.12554/9044 (19.12.94)

Atto in data 22.11.94 rep.146251 e rep.146568/8308 Notaio Francesco Paolo Rivera di Milano con il quale [redacted] vende alla società [redacted] anche immobili siti in CANZO Località Nappi e precisamente:

.fabbricato ed annessa area di pertinenza il tutto distinto al Catasto Terreni con:

mapp.317 are 70.60

e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con il mapp.317/1-2277-4018-4020, mapp.317/2 e mapp.317/3, successivamente variato presso UTE con scheda nr.37 in data 20.7.94 e precensito al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/4-2277-4018 (graffati)

mapp.317/5

mapp.317/6

mapp.4020 (area urbana di mq.750 interamente incorporata nel

Catasto Terreni nel mapp.276)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.695.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.15595/10176 (2.10.2004)

Atto in data 29.9.2004 rep.251759/24013 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza portante **contratto preliminare di compravendita** a carico della società [redacted] e a favore della società [redacted] relativamente a immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:



- per quota intera di piena proprietà -

.terreno con insistente porzione di fabbricato destinata alla demolizione, il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.5542 are 13.27 ente urbano (ex mapp.317/c)

mapp.5544 are 00.31 ente urbano (ex mapp.317/e)

- per quota 1/10 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

TRA.15596/10177 (2.10.2004)

Atto in data 29.9.2004 rep.251759/24013 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza portante **contratto preliminare di compravendita** a carico della società [REDACTED] e a favore della società [REDACTED] relativamente anche a quota 40/100 di piena proprietà di immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

TRA.15597/10178 (2.10.2004)

Atto in data 29.9.2004 rep.251759/24013 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza portante **contratto preliminare di compravendita** a carico della società [REDACTED] e a favore della società [REDACTED], società [REDACTED] e società [REDACTED] per quota 1/3 ciascuna di piena proprietà relativamente anche a immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.5547 are 08.07 (ex mapp.317/h)

- per quota 50/100 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

TRA.16426/10691 (15.10.2004)

Atto in data 8.10.2004 rep.251836/24072 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale – in secondo luogo - la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno con insistente porzione di fabbricato destinata alla demolizione, il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.5542 are 13.27 ente urbano (ex mapp.317/c)



mapp.5544 are 00.31 ente urbano (ex mapp.317/e)

- per quota 1/10 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.212.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.16427/10692 (15.10.2004)

Atto in data 8.10.2004 rep.251836/24072 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale – in terzo luogo - la società [redacted] vende alla società [redacted] [redacted] anche quota 40/100 di piena proprietà di immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.212.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.16428/10693 (15.10.2004)

Atto in data 8.10.2004 rep.251836/24072 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale – in quarto luogo - la società [redacted] vende alle società [redacted], società [redacted] e società [redacted] per quota 1/3 ciascuna di piena proprietà anche immobili siti in CANZO Via Vittorio Veneto nr.26 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.5547 are 08.07 (ex mapp.317/h)

- per quota 50/100 di piena proprietà -

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con:

mapp.317/701-2277/701-4018/701 – PT,1 - unità collabenti

mapp.317/702 – PT,1 – unità collabenti

mapp.317/703 – PT,1 – unità collabenti

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.387.900,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risultano trascritti atti di trasformazione delle società [redacted], società [redacted] e società [redacted] in [redacted]



██████████ in ██████████ e in ██████████
██████████

TRA.1698/1063 (26.1.2007)

Atto in data 19.1.2007 rep.256050/27626 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza portante identificazione catastale all'atto in data 8.10.2004 rep.251836/24072 stesso Notaio, di cui sopra, e precisamente risultano acquistati:

- dalla società ██████████ per quota intera di piena proprietà le aree urbane censite al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5542 – PT – mq.1327

mapp.5668 – PT – mq.31

- dalle società ██████████ società ██████████
██████████ e società ██████████ per quota 1/3 ciascuna di piena proprietà anche l'area urbana censita al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5670 – PT – mq.807

TRA.8841/5623 (23.5.2008)

Atto in data 15.5.2008 rep.258439/29536 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza con il quale la società ██████████ vende a Manea Claudia (20.11.69) – libera di stato - immobili siti in CANZO in Via Vittorio Veneto nr.24/c e precisamente:

.appartamento al primo piano composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al primo piano sottostrada; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.5739/732 – P1,S1 – A/2 – cl.3 – v.4

compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato; **precisando che è ricompresa nelle parti comuni anche cabina enel al mapp.5738/701 fg.9 (reale) di Catasto Fabbricati (comune anche con i fabbricati ai mapp.5736 e mapp.5740)**

N.B.: Si precisa che la cabina elettrica risulta successivamente venduta al Comune di Canzo dalle società ██████████, in ██████████
██████████ e in ██████████ in forza di atto in data 17.9.2009 rep.260555/31108 Notaio Giuseppe Bellucci di Monza trascritto in data 29.9.2009 ai nn.13472/8618.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.156.543,14 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, **in quanto la menzionata ISC.16431/3332 del 15.10.2004** risulta successivamente svincolata dall'unità immobiliare di cui sopra con annotamento in data 4.8.2008 ai nn.13374/1816.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.16209/10532 (14.10.2004)

Atto in data 30.9.2004 rep.101619/28346 Notaio Andrea Fabi di Erba portante convenzione edilizia a favore del Comune di Canzo e a carico anche della società ██████████ relativamente anche al mapp.317 di Catasto Terreni.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **5254**, intestata a cooperativa [REDACTED] per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato, presentata il 18/05/2005 con il n. 5254 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **3362**, intestata a cooperativa [REDACTED] per lavori di variante alla costruzione di un nuovo fabbricato, presentata il 03/07/2007 con il n. 3362 di protocollo

Agibilità N. **820**, intestata a cooperativa [REDACTED] agibilità del 23/09/2009 con il n. 820 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio Comunale n° 16 del 22 giugno 2013, l'immobile ricade in zona Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale (ex zone PN)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANZO VIA VITTORIO VENETO 24/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANZO via Vittorio Veneto 24/C, della superficie commerciale di **75,55** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale condominiale di tre palazzine costruito nel 2007 composto da un piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo sottotetto.

Il corpo scala e l'ascensore di collegamento ai piani sono esterni, ma protetti da una copertura.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un balcone, e posto al piano primo sottotada è annesso un locale cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5739 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 24/C, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento subalterno 731, vano scala subalterno 701, prospetto sul cortile, prospetto su area al subalterno 728 per due lati

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	71,00	x	100 %	=	71,00
balcone	10,00	x	33 %	=	3,30
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	86,00				75,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,55 x 1.340,00 = 101.237,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.237,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.237,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Canzo, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como, ed inoltre: Servizio di Pubblicità Immobiliare della 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 CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,55	0,00	101.237,00	101.237,00
				101.237,00 €	101.237,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.237,00**

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: **€. 15.185,55**

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: **€. 86.051,45**

data 03/11/2021

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio



