TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NEPAL S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUÒ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI DEROSSI

CF:DRSGNN72R21A662A
con studio in CASSINA RIZZARDI (CO) VIA LAMBERTENGHI 52
telefono: 0313542894
fax: 0313542894
email: giovanni.derossi@ingpec.eu
PEC: giovanni.derossi@ingpec.eu

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 191c0d5e6efce7db51702f65e5d5e98e8

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a CANTU' VIA BARACCA 61/A, della superficie commerciale di **110.39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La proprietà oggetto di stima consiste in un ufficio posto al piano interrato suddiviso in tre vani utili, disimpegno, ripostiglio, bagno e cantina. Le pareti interne sono realizzate in laterizio e intonacate a gesso. La pavimentazione è realizzata sia in piastrelle in ceramica, che in parquet galleggiante. Il rivestimento del bagno è realizzato in ceramica fino a circa 180 cm. Le porte interne non sono posate, i serramenti sono della tipologia in legno con chiusura a battente senza oscuranti. Le tapparelle sono in legno. I corpi scaldanti sono in tubolari di ghisa senza valvole termostatiche ed è installato in cronotermostato ambiente. L'impianto elettrico, TV, idraulico, sono distribuiti con posa incassata. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 13328 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: VIA BARACCA N. 61/A, piano: S1, intestato a , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: dell'ufficio: vano scala e pianerottolo comune, proprietà di terzi, giardino comune su due lati, rampa carraia. Della cantina: centrale comune, proprietà di terzi, termica, corridoio rampa carraia.
  in forza di t.m.3273 in data 14.3.74, al fg.9 (logico) fg.23 (reale) con il mapp.13643 di mq.2450 ente urbano (ex mapp.4688/f), il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.B00546 in data 1.10.98 (a variazione della scheda nr.151 del 7.3.74) e censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**110,39 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.125,00**
Data della valutazione:	**03/05/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491c0e5e6efce7db517095e5ed598e8

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 **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 98748/19361 di repertorio, iscritta il 12/02/2008 a Como ai nn. 4517/924 , a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOC.COOP./BARLASSINA, contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €.160.000,00.
Importo capitale: €.80.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a locali uso ufficio, ripostiglio e servizi con annessa cantina piano interrato (interno nr.16) nel "Fabbricato B", il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.B00546 in data 1.10.98 (a variazione della scheda nr.151 del 7.3.74) e censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale) con mapp.13328/16 – PS1 – A/10 – cl.1 – v.6 - €.1.626,84 compresa quota 39,31/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali, non identificati catastalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/08/2022 a Como ai nn. 24384/17323 , a favore di NEPAL SRL/MILANO, contro
derivante da pignoramento notificato in data 11.7.2022 rep.3295 del Tribunale di Como.
La formalità è riferita solamente a locali uso ufficio, ripostiglio e servizi con annessa cantina piano interrato (interno nr.16) nel "Fabbricato B", il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.B00546 in data 1.10.98 (a variazione della scheda nr.151 del 7.3.74) e censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale) con mapp.13328/16 – PS1 – A/10 – cl.1 – v.6 - €.1.626,84 compresa quota 39,31/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali, non identificati catastalmente.

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:	**€. 0,00**
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:	**39,31 non**

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491c05c6fa97db517092f5c5d5f98a8

Ulteriori avvertenze:

identificati catastalmente

L'edificio contenente la suddetta u.i. è soggetto alle norme sul condominio di cui agli art. 1117 e seguenti del C.C.

Sono riportati in allegato alla presente stima immobiliare:
- estratto conto gestione ordinaria 2023;
- estratto conto gestione straordinaria "facciate superbonus";
- consuntivo gestione ordinaria 2022 (approvato con assemblea ordinaria del 20/03/2023);
- preventivo gestione ordinaria 2023 (approvato con assemblea ordinaria del 20/03/2023);
- verbale assemblea del 20/03/2023;
- verbale assemblea del 23/03/2022;
- contratto appalto con AEVV Impianti per lavori straordinari facciate superbonus.

Il condominio non è soggetto a prevenzione incendi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2014), con atto stipulato il 16/01/2014 a firma di Notaio Roberto Bossi ai nn. 203043/29101 di repertorio, trascritto il 23/01/2014 a Como ai nn. 1179/827 .
Il titolo è riferito solamente a ufficio e cantina al piano interrato il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.23 con mapp.13328/16 - PS1 - A/10 - cl.1 – v.6, compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, facendo inoltre riferimento al regolamento di condominio e unite tabelle millesimali anche per il riparto delle spese, allegato all'atto in data 26.7.74 rep.14900/3363 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù..
Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.54.000,00 di cui €.46.724,41 mediante accollo di mutuo garantito da ISC.4517/924 del 12.2.2008, di cui al seguito.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Spinelli Diego per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2002 fino al 12/01/2006), con atto stipulato il 29/04/2002 a firma di Notaio Pasquale Landi ai nn. 569/514 di repertorio, trascritto il 18/05/2002 a Como ai nn. 12344/8715 .
Il titolo è riferito solamente a ufficio (interno nr.16) al piano interrato composto da due locali, servizi e annesso ripostiglio; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale) con mapp.13328/16 - PS1 - A/10 - cl.1 – v.6 compresa quota 39,31/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali, facendo inoltre riferimento al regolamento di condominio e unite tabelle millesimali anche per il riparto delle spese allegato all'atto in data 26.7.74 rep.14900/3363 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù..
Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.58.400,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.14001/1217 del 15.12.72 è stata rinnovata con ISC.24393/4247 del 12.12.92 ma non relativamente all'unità immobiliare di cui sopra; mentre la menzionata ISC.5096/1289 del 17.3.99 è stata successivamente cancellata con annotamento in data 14.12.2002 ai nn.33596/5498.

Immobiliare 90 srl/Lentate sul Seveso per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento emesso in data 12.1.2006 rep.27 cron.84 r.g.e.28/2003 del Tribunale di Como (dal 12/01/2006 fino al 05/02/2008), trascritto il 25/01/2006 a Como ai nn. 3016/2124 .
Il titolo è riferito solamente a ufficio (interno nr.16) al piano interrato composto da due locali, servizi, ripostiglio e cantina; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale) con mapp.13328/16 - PS1 - A/10 - cl.1 – v.6.
Dalla consultazione del decreto di trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione relativamente agli immobili trasferiti le seguenti formalità pregiudizievoli: - ISC.14001/1217 del

15.12.1972 SVINC.ANN.3640/470 del 31.1.2006 - ISC.12345/2558 del 18.05.2002 CANC. ANN.3641/471 del 31.1.2006 - ISC. 5332/ 788 del 13.02.2003 CANC. ANN.3642/472 del 31.1.2006 - TRA. 8448/4232 del 10.03.2003 CANC. ANN.3643/473 del 31.1.2006 - TRA. 9563/4892 del 19.03.2003 CANC. ANN.3644/474 del 31.1.2006

, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2008 fino al 14/05/2013), con atto stipulato il 05/02/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 98747/19360 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Como ai nn. 4516/2750 .
Il titolo è riferito solamente a un locale uso ufficio, ripostiglio, servizi e cantina al piano interrato il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale) con mapp.13328/16 - PS1 - A/10 - cl.1 – v.6, compresa quota 39,31/1000 di piena proprietà degli enti comuni condominiali, facendo inoltre riferimento al regolamento di condominio e unite tabelle millesimali anche per il riparto delle spese allegato all'atto in data 26.7.74 rep.14900/3363 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù..
Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.80.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. Si precisa che non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ma volturato presso i Servizi Catastali, atto in data 18.2.2009 rep.37383 Notaio Luca Lori di Giussano portante trasferimento sede della società "Immobiliare Conuco srl" da Cesano Maderno a Desio.

li 1/1, in forza di contratto preliminare di compravendita (dal 14/05/2013 fino al 16/01/2014), con atto stipulato il 14/05/2013 a firma di notaio Stefano Giuriani ai nn. 201787/28503 di repertorio, trascritto il 17/05/2013 a Como ai nn. 12366/8909 .
Il titolo è riferito solamente a ufficio e cantina al piano interrato il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.23 con mapp.13328/16 - PS1 - A/10 - cl.1 – v.6.
(12.12.46) si impegna ad acquistare per sé, persone, enti o società che si riserva di nominare anche costituende nel rogito notarile di compravendita da stipulare entro il 31.12.2013: al prezzo di €.54.000,00 di cui €.3.000,00 versati a titolo di caparra confirmatoria al presente atto; €.3.000,00 a titolo di caparra confirmatoria entro il 30.10.2013; €.48.000,00 alla stipula dell'atto notarile di compravendita, quale quota residua del mutuo garantito da ISC.4517/924 del 12.2.2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne il Condominio S. Anna, si segnalano:

1. CILAS N. 60/2022 per opere di riqualificazione energetica;
2. CILAS N. 72/2022 per opere di efficentamento energetico;
3. CILAS N. 28272022 e 301/22 per opere di sostituzione del manto di copertura, installazione fotovoltaico, caldaia e serramenti;
4. SCIA IN SANATORIA N. 764/22 per difformità minori.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda d'autorizzazione a costurire **N. 403/71** e successive varianti, intestata a Cooperativa S. Anna Srl, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata il 11/08/1971 con il n. 1530 di protocollo, agibilità del 15/12/1977 con il n. 2491 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fabbricato B

Domanda d'autorizzazione a costurire **N. 404/71** e successive varianti, intestata a Cooperativa S. Anna Srl, per lavori di costruzione di abitazione, negozi e box per auto, rilasciata il 12/08/1971 con il n. 15390 di protocollo, agibilità del 15/12/1977 con il n. 2402 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fabbricato A

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 2699/86**, intestata a Impresa Edile Aurora, per lavori di formazione ufficio piano terra, agibilità del 15/12/1977.
Il titolo è riferito solamente a vano ad uso magazzino con relativi servizi al piano seminterrato, contraddistinto al n. 16, con annesso ripostiglio, denunciato al NCEU con scheda numero 151 del 7

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491e09e5e6ebe7db51702965e5e9e98

marzo 1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 39° del 29 luglio 2013, l'immobile ricade in zona ambiti residenziali urbani - fabbricati a prevalente destinazione residenziale con fabbricati accessori.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantù ed i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, hanno permesso di accertare che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati planimetrici allegati alle suddette pratiche edilizie, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: DPR n.380 del 06/06/2001))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria per sanare le difformità edilizie (art. 37 - DPR n.380 del 06/06/2001). Il contributo di costruzione, se dovuto, e le sanzioni legate alla sanatoria non possono essere valutabili se non previa presentazione delle pratiche edilizie.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia: €.1.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto indicato dalla scheda catastale allegata alla presente relazione di stima (normativa di riferimento: Legge 1249/39)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA. Si segnala che le difformità riscontrate non sono state autorizzate pertanto prima di presentare la pratica DOCFA si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/08)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica completa da parte di tecnici specializzati degli impianti elettrico, termico/idraulico e successiva emissione delle dichiarazioni di conformità.
Costi di regolarizzazione: €.1.200,00

BENI IN CANTU' VIA BARACCA 61/A

UFFICIO

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491a0a5e6fec7db517028f5e5d4598e8

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CANTU' VIA BARACCA 61/A, della superficie commerciale di **110,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

La proprietà oggetto di stima consiste in un ufficio posto al piano interrato suddiviso in tre vani utili, disimpegno, ripostiglio, bagno e cantina. Le pareti interne sono realizzate in laterizio e intonacate a gesso. La pavimentazione è realizzata sia in piastrelle in ceramica, che in parquet galleggiante. Il rivestimento del bagno è realizzato in ceramica fino a circa 180 cm. Le porte interne non sono posate, i serramenti sono della tipologia in legno con chiusura a battente senza oscuranti. Le tapparelle sono in legno. I corpi scaldanti sono in tubolari di ghisa senza valvole termostatiche ed è installato in cronotermostato ambiente. L'impianto elettrico, TV, idraulico, sono distribuiti con posa incassata. È compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del C.C.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 13328 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: VIA BARACCA N. 61/A, piano: S1, intestato a
  ., derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: dell'ufficio: vano scala e pianerottolo comune, proprietà di terzi, giardino comune su due lati, rampa carraia. Della cantina: centrale comune, proprietà di terzi, termica, corridoio rampa carraia.
  in forza di t.m.3273 in data 14.3.74, al fg.9 (logico) fg.23 (reale) con il mapp.13643 di mq.2450 ente urbano (ex mapp.4688/f), il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.B00546 in data 1.10.98 (a variazione della scheda nr.151 del 7.3.74) e censito al Catasto Fabbricati fg.23 (reale).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
centro sportivo	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★
polizia	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491c0a5e6afce74b517026f5c5d5898

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet prefinito galleggiante

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile

citofonico: analogico conformità: non rilevabile

elettrico: , la tensione è di 230V conformità: non rilevabile

fognatura: urbana con recapito in sistema separato conformità: non rilevabile

idrico: autonomo con alimentazione in contatore conformità: non rilevabile

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

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
ufficio	109,10	x	100 %	=	109,10
cantina	4,30	x	30 %	=	1,29
Totale:	**113,40**				**110,39**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491c0e5e6dec7dk517025e5ed598e9

Si è tenuto conto:
1.dell'anno di costruzione e delle successive ristruttarazioni dell'immoblie oggetto di stima;
2.dello stato di diritto, della qualità delle strutture, degli impianti e delle dotazioni tecnologiche, dell'ubicazione, della tipologia, delle attuali condizioni di conservazione e all'andamento di mercato;
3.della presenza o meno dei titoli edilizi abilitativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**106.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 106.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 106.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche. Si è attuata una indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare. Una volta definito il valore medio di mercato si determini l'effettivo valore del bene oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche, in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture e impianti, oltre che dei servizi proposti e della
destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, in quanto il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Provincia di Como e Banca dati delle quotazioni immobiliari

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:

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 491a0e5e6e6e74b51709f5e5d5f98a8

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	110.39	0.00	106.500.00	106.500.00
				106.500,00 €	**106.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.500,00**

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: **€. 15.375,00**

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: **€. 87.125,00**

data 03/05/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI DEROSSI

Firmato Da: DEROSSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4910a6a6a6a7db517009f5a5d5898