
TRIBUNALE DI COMO

Fallimento R.F. 103/2019

ORMAN Stucchi di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Giudice: dott. Marco Mancini

Curatore Fallimentare: dott. Giovanni Casartelli

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
c.f. MRZGPP66T69C933V - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
[email: giusy.marzari@gmail.com](mailto:giusy.marzari@gmail.com)
[email: giuseppina.marzari@geopec.it](mailto:giuseppina.marzari@geopec.it)*

Beni in Albiolo – via Monte Rosa 8
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano primo e facente parte di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra, sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38) composto da appartamento composto da quattro locali tra cui una cucina, due servizi igienici e balconi, disimpegno oltre vani accessori: locale caldaia, ripostiglio e box singolo al piano terreno. All'unità è annessa un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 2 posti auto scoperti e quota proporzionale di area esterna comune

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nato a Como il 11/03/1966 c.f. MNTDVD66C11C933R

foglio 1, mappale 1770 sub. 709, categoria A/2, classe U, vani 9, piano T-1 - rendita: € 627,50

foglio 1, mappale 1770 sub. 706, categoria C/6. classe 2, mq, 13, piano T – rendita € 47,00

Coerenze partendo da nord in senso orario:

appartamento: affaccio su area comune su tre lati, altra u.i.

caldaia piano T: altra u.i., area comune, e su due lati altra u.i.

ripostiglio: su tre lati area comune e altra u.i.

box: altra u.i., area comune, e su due lati altra u.i.

foglio 1, mappale 91 sub. 705, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Coerenze partendo da nord in senso orario:

altra u.i. sub. 706, area comune sub. 701, altra u.i. sub. 704 ed ancora area comune sub. 701

Quota proporzionale per 259,494 millesimi di area di pertinenza, sulla quale viene esercitato anche il passaggio consolidato per l'accesso a tutte le unità immobiliari identificate alla particella al mappale 1770. L'area di pertinenza con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463

quota di 1/2 : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene staggito, consistente in un appartamento ubicato al primo piano di un edificio plurifamiliare ubicato in comune amministrativo di Albiolo al civico 8 della pubblica Monte Rosa.

La zona è di prevalente destinazione residenziale a ridosso del centro storico del paese e del centro sportivo comunale.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello pedonale e carraio che dalla via Monte Rosa consente l'ingresso al cortile e giardino di pertinenza.

L'edificio è composto da 5 unità immobiliari – due di proprietà di terzi – e possiede le caratteristiche di edificio condominiale; tale condizione però non è mai stata disciplinata ed in funzione di una eventuale spartizione delle unità abitative si rende necessario regolamentare l'utilizzo dei beni comuni.

Un'ampia area di pertinenza comune è annessa all'edificio, inserita urbanisticamente in zona R2 – Ambito residenziale consolidato – art. 38 delle Norme di Attuazione del PGT del comune di Albiolo, ma priva di capacità edificatoria residua.

L'accesso alle unità avviene in maniera autonoma attraverso scala esterna, ma anche attraverso il vano scala comune.

L'appartamento oggetto di stima è composto da quattro locali tra cui una cucina, due servizi igienici, disimpegno, due balconi. Attualmente l'appartamento è diviso con una parete in due appartamenti con rispettivo ingresso sopra citato. E' pertanto necessario prevedere i costi per la riapertura dell'apertura.

All'appartamento sono annessi un locale caldaia, un ripostiglio ed un box singolo tra loro comunicanti con accesso diretto dall'area comune.

Nel complesso si presenta in stato di conservazione mediocri.

All'unità residenziale viene assegnata in proprietà un'area della superficie di 25 mq. che potrà essere trasformata in due posti auto di proprietà con accesso dal cortile comune identificato al mappale 91 sub. 701 – bene comune non censibile, con servitù di accesso consolidato a tutte le unità immobiliari della particella al mappale 1770.

Attualmente il cortile comune possiede in parte pavimentazione in ghiaia, mentre l'area individuata, attualmente è un'area a prato che va trasformata in area a parcheggio con le necessarie opere edilizie precedute dal necessario titolo abilitativo.

Tale condizione è però da condividere tra tutti i proprietari delle rispettive aree urbane identificate ai sub. 702,703,704,705 e 706.

I costi per la realizzazione dei rispettivi posti auto, con operazioni di livellamento, riempimento con materiale idoneo, posa di cordoli e finitura in ghiaietto come il resto del cortile, compreso realizzazione di viale di accesso, pratiche edilizie necessarie e successivo accatastamento dei posti auto, si può ipotizzare un costo di € 1.600/posto auto.

Per il lotto in questione i costi di realizzazione dei posti auto, che saranno decurtati dal valore finale, sarà pertanto pari a € 3.200,00

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico scarso con parcheggio scarso.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (buono) cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (1), autostrada (15), ferrovia (15), superstrada (15).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è libero anche se utilizzato come vani accessori da parte del fallito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornamento al 07/10/2020

Vedasi relazione della rag. Maria Laura Mascetti – Visurista

5. 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:* Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

1. Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Intesa SPA - Torino, contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a firma dott. Nicola Begalli con sede in Como in data 20/12/2007 ai nn. rep. 160519/26270 iscritta a Como in data 20.12.2007 ai nn. 45013/9710

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 300.000,00

2. Iscrizione giudiziaria derivante da ipoteca giudiziale – atto giudiziario del Tribunale di Como rep. 21 del 17/01/2019 a favore di Ostinelli Mauro, contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX iscritta a Como in data 08.05.2019 ai nn. 12145/1929

importo ipoteca: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

//

4.2.3. Altre trascrizioni:

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta il 20.2.2020 ai NN. 4288/2942 atto giudiziario Tribunale Como rep. 103/2019 del 18.12.2019, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ORMAN STUCCHI DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX IN PERSONA DELL'OMONIMO TITOLARE ed a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
2. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta il 2.4.2015 ai NN. 7193/4777 atto Notaio Olga Ferrario di Como rep. 127892/6213 del 17.3.2015, tramite il quale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Luino 25.6.1964 (quale proprietario dei mappali 3843, 3845 di Albiolo), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Luino 25.6.1964 e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Como 11.3.1966 (quali proprietari del mappale 3844 di Albiolo), a titolo di corrispondente perpetua servitù,

hanno concesso a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXn. Come 8.4.1951 il diritto di realizzare il fabbricato di civile abitazione sul mappale 3841 di Albiolo, in deroga alla distanza dai confini della proprietà dei concedenti, inferiore al minimo prescritto dalle N.T.A. vigenti, purché venga comunque rispettata la distanza minima tra gli edifici prevista delle suddette N.T.A. del P.G.T. vigente.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio è di vecchio impianto ed è stato oggetto, nel corso degli anni, di interventi di modifica dello stato originario.

Le pratiche edilizie reperite e relative alla porzione di immobile in cui è inserita l'unità oggetto di stima sono in particolar modo riferite a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono state reperite pratiche edilizie recenti e lo stato di fatto attuale non è supportato da titoli abilitativi.

Per questo motivo, al fine di regolarizzare la situazione di fatto dell'unità immobiliare, per conferma della destinazione d'uso da ufficio a residenza, si prevede la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis comma 5 D.P.R. 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia: **€ 3.000,00 oltre oneri fiscali**

sanzione prevista da Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis comma 5 D.P.R. 380/2001 € 1.000,00 oltre spese tecniche per redazione pratica edilizia: + € 2.000,00 oltre oneri fiscali:

Oltre costi da sostenere per la demolizione della parete realizzata divisoria : **€ 3.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pertinenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 15/01/2013 ad oggi a seguito di successione di XXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 15/01/2013 con accettazione tacita dell'eredità del padre XXXXXXXXXXXXXXX, riferita agli immobili posti in ALBIOLO venduti con le formalità trascritte il 19.6.2014 ai NN. 12938/9107 e 12939/9108, identificati ai terreni con i mappali 3842, 3843, 3845, 3841 e quota 1/2 del mappale 3844. trascritto a Como in data 10/01/2007 nn. 920/582;

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 28/02/1958 al 15/01/2013 a seguito di successione di XXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 28/02/1958 presentata a Como il 11.1.1964 n. 73 vol. 38 e trascritta il 21.9.1964 ai NN. 9737/8807

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in epoca antecedente il 1945 (epoca in cui il sedime compare nelle foto storiche della Confederazione Elvetica reperite dal sito <https://map.geo.admin.ch/>)

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albiolo sono state reperite alle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 212/66 – Licenza Edilizia presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per ampliamento e soprizzo costruzione esistente da destinarsi ad abitazione – rilasciata dal comune di Albiolo in data 08/10/1966; Per l'intervento in questione è stato rilasciato Permesso di abitabilità in data 14/07/1967.

P.E. 26-27-28/1987 – Autorizzazioni Edilizie diversi interventi di adeguamento tecnologico impianto di riscaldamento

P.E. 1430/1991 – Concessione Edilizia presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per sistemazione vano al piano terreno – rilasciata dal comune di Albiolo in data 18/07/1991

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano primo e facente parte di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra, sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 (catastalmente via Alessandro Manzoni n. 38) composto da appartamento composto da quattro locali tra cui una cucina, due servizi igienici e balconi, disimpegno oltre vani accessori: locale caldaia, ripostiglio e box singolo al piano terreno.

All'unità è annessa un'area urbana con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) in n. 2 posti auto scoperti e quota proporzionale di area esterna comune

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nato a Como il 11/03/1966 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

foglio 1, mappale 1770 sub. 709, categoria A/2, classe U, vani 9, piano T-1 - rendita: € 627,50

foglio 1, mappale 1770 sub. 706, categoria C/6, classe 2, mq, 13, piano T – rendita € 47,00

Coerenze partendo da nord in senso orario:

appartamento: affaccio su area comune su tre lati, altra u.i.

caldaia piano T: altra u.i., area comune, e su due lati altra u.i.

ripostiglio: su tre lati area comune e altra u.i.

box: altra u.i., area comune, e su due lati altra u.i.

foglio 1, mappale 91 sub. 705, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Coerenze partendo da nord in senso orario:

su due lati area comune sub. 701, altra u.i. sub. 705 ed ancora area comune sub. 701

Quota proporzionale per 259,494 millesimi di area di pertinenza, sulla quale viene esercitato anche il passaggio consolidato per l'accesso a tutte le unità immobiliari identificate alla particella al mappale 1770. L'area di pertinenza con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463

quota di 1/2 : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.1	S.E.L.	120,00	1,00	120,00
balconi	S.E.L.	8,00	0,40	3,20
caldaia-ripostiglio	S.E.L.	37,00	0,35	12,95
autorimessa	S.E.L.	16,00	0,60	9,60
posti auto scoperti	S.E.L.	25,00	0,60	15,00
SOMMANO				160,75

Descrizione caratteristiche :

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Copertura (struttura): tipologia: edificio principale a falde, materiale: c.a., condizioni sufficienti – corpo aggiunto – copertura a terrazza praticabile . condizioni buone

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tetto in legno a falde , condizioni: buone

Pareti esterne (componente edilizia): rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: ottime

Gas (impianto): tipologia: a vista, tubazione in ferro

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

Termico (impianto): autonomo , a gas

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno vetrocamera con persiane in legno – buone

Pavim. interna (componente edilizia): tipologia: materiale: in parte – ceramica: condizioni buone

Plafoni (componente edilizia): materiale: controsoffitti in intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni

simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Albiolo, Borsino Immobiliare di Como

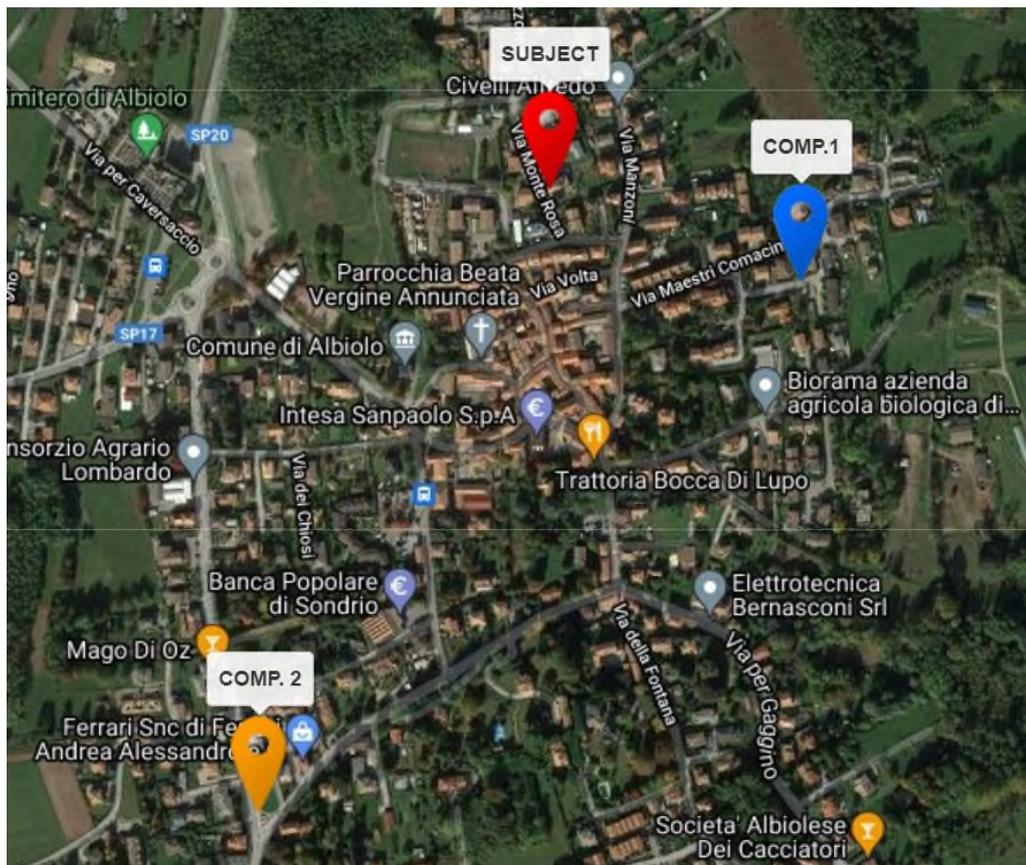
8.3. Rapporto di valutazione

Per la stesura del rapporto di valutazione si è proceduto all'analisi delle caratteristiche immobiliari dei comparabili utilizzati per il confronto e dei relativi prezzi marginali per effettuare gli aggiustamenti delle differenze tra gli elementi di confronto.

Posizione degli immobili comparabili e dell'immobile oggetto di stima (subject)

Comparabile 1: Albiolo – via Monte Bisbino, 7

Comparabile 2: Albiolo – via Pozzi, 12°



Di seguito il rapporto di valutazione e la tabella di comparazione MCA:

TABELLA DEI DATI	COMPRAVENDITE		SUBJECT							
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2								
via Monte Bisbino, 7	via Pozzi	via Monte Rosa, 8								
Prezzo e caratteristiche										
PREZZO TOTALE	€ 185.000,00	€ 90.000,00	?							
DATA della VENDITA (MESI)	22/09/2020	15/07/2019	05/05/2021							
	9,00	22,00	0,00							
SUP PRINCIPALE S.E.L. (sup. ESTERNA lorda)	79,00	45,00	120,00							
BALCONI/TERRAZZI	0,00	0,00	8,00							
CANTINA/ACCESSORI	38,00	22,00	37,00							
SOTTOTETTO ACCESSIBILE	0,00	0,00	0,00							
VERANDA	0,00	0,00	0,00							
BOX	30,00	33,00	16,00							
AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	175,00	38,00	0,00							
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNA 6: di lusso, 5: ottimo, 4: buono, 3: normale, 2: mediocre, 1: scarso	1995-2020	1997	ante 67/2006							
	5	3	3							
INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO										
saggio di variazione del prezzo degli immobili (DAT)		-0,0275	(*)							
rapporto mercantile prezzo (BALCONI) - (PORTICI)		0,40								
rapporto mercantile prezzo (CANTINA/ACCESSORI)		0,35								
rapporto mercantile prezzo (SOTTOTETTO ACCESSIBILE)		0,40								
rapporto mercantile prezzo (VERANDA)		0,80								
rapporto mercantile prezzo (BOX)		0,60								
rapporto mercantile prezzo AREA DI PERTINENZA		0,10								
ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO		valore								
costo a corpo interventi di sistemazione per allineare lo stato di conservazione di ogni categoria nominale:	€	250,00								
(*) dato acquisito dallo studio sull'andamento dei prezzi degli immobili - IMMOBILIARE.IT - dato 2020/2021										
CALCOLO DEI PREZZI MEDI E DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE										
	PREZZO	SVILUPPO SUPERFICIE COMMERCIALE							PREZZO MEDIO	
		sup. princ.	balcone	cantina	sottotetto	veranda	BOX	area est	totale	
COMPARABILE 1	€ 185.000,00	79,00	-	38,00	-	-	-	175,00	109,80	€ 1.684,88
COMPARABILE 2	€ 90.000,00	45,00	-	22,00	-	-	33,00	38,00	76,30	€ 1.179,55
SUBJECT	INCOGNITO	120,00	8,00	37,00	-	-	16,00	-	145,75	
prezzo medio: € 1.179,55										
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2								
SUP (S.E.L.)	€ 1.179,55	€ 1.179,55								
BALCONI	€ 471,82	€ 471,82								
CANTINA/ACCESSORI	€ 412,84	€ 412,84								
SOTTOTETTO ACCESSIBILE	€ 471,82	€ 471,82								
VERANDA	€ 1.347,91	€ 1.347,91								
BOX	€ 707,73	€ 707,73								
AREA DI PERTINENZA	€ 117,96	€ 117,96								
DATA	-€ 423,96	-€ 206,25								
TABELLA DI VALUTAZIONE - comparazione con il subject										
VALORE	COMPARABILE A				COMPARABILE B					
	CALCOLO	€	185.000,00	CALCOLO	€	90.000,00				
SUP (S.E.L.)	SUP S-sup 1 x pr. Marg	€	48.361,73	SUP S-sup 2 x pr. Marg	€	88.466,58				
BALCONI	BALC S-BALC 1 x pr. Marg	€	3.774,57	BALC S-BALC 2 x pr. Marg	€	3.774,57				
CANTINA/ACCESSORI	CANT. S-CANT. 1 x pr. Marg	-€	412,84	CANT. S-CANT. 2 x pr. Marg	€	6.192,66				
SOTTOTETTO AGIBILE	SOTT.S-SOTT. 1 x pr. Marg	€	-	SOTT.S-SOTT. 2 x pr. Marg	€	-				
VERANDA	VER S-VER1 x pr. Marg	€	-	VER S-VER2 x pr. Marg	€	-				
BOX	BOX S-BOX 1 x pr. Marg	€	11.323,72	BOX S-BOX 2 x pr. Marg	-€	12.031,45				
AREA DI PERTINENZA	AREA S-AREA 1 x pr. Marg	-€	20.642,20	AREA S-AREA2 x pr. Marg	-€	4.482,31				
DATA	0- MESI 1 x pr. Marg	€	3.815,63	0- MESI 2x pr. Marg	€	4.537,50				
STATO CONSERV.	V.Nom. S-V.Nom. 1 x pr.marx sup	-€	39.500,00	V.Nom. S-V.Nom. 1 x pr.marx sup	€	-				
IN TOTALE		€	191.720,61		€	176.457,55				
SINTESI CONCLUSIVA										
DETERMINAZIONE VARIAZIONE % ASSOLUTA	D%	Vmax - V min.		x 100	8,65	< 10 VERIFICATO				
Vmin										
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJECT										
Ponderazione: attribuzione pesi del valori in %										
COMPARABILE A	50,00%	€	95.860,30							
COMPARABILE B	50,00%	€	88.228,78							
	100,00%	€	184.089,08							
valore area esterna comune proporzionale: Valore complessivo: mq. 1363 x € 30/mq:										
€	40.890,00	x mill.	259,494	€	10.610,71					
Ricerca del valore dei posti auto:										
€	1.263,05	x coeff. 0,6	x sup. posti auto: mq. 25	€	18.945,70					
VALORE STIMATO DEL SUBJECT:	€		213.645,49	arrotondato in € 214.000,00						

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	appartamento piano primo con accessori al piano terreno, box oltre area a giradino comune – e posti auto scoperti	160,75	€ 214.000,00

- Valore corpo:	€ 214.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 214.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 214.000,00

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 10%, pertanto:

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 21.400,00

Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore *Nessuna*

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.000,00

Costi per realizzazione posti auto scoperti € 3.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente *Nessuna*

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: *Nessuna*

8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di vendita forzata dell'immobile : € 186.400,00

L'esperto
geom. Giuseppina Marzari

Como, 4 marzo 2022

