



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CUSTODE:

AVV. MARIA TERESA PALMIERO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Massimiliano Peduzzi**

CF:PDZMSM66H25C933V

con studio in SAN FEDELE INTELVI (CO) via Provinciale, 167

telefono: 031832013

email: [maspeduz@gmail.com](mailto:maspeduz@gmail.com)

PEC: [massimiliano.peduzzi@pec.eppi.it](mailto:massimiliano.peduzzi@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a ALTA VALLE INTELVI Via LANFRANCONI 3, frazione Ramponio, della superficie commerciale di **162,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa oggetto di stima è distribuita su tre livelli di un fabbricato di vecchia costruzione in zona centrale ad uso residenziale, è stata parzialmente oggetto di interventi di manutenzione negli anni 2017/2018.

Il corpo di fabbrica, di vecchia costruzione, è costituito da strutture perimetrali portanti in pietra/muratura, solai d'interpiano di tipo misto, copertura con struttura interamente in legno.

L'unità immobiliare abitativa è distribuita su un unico livello a piano terra (catastale 1°) dove sono ubicati soggiorno con cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, terrazzo coperto dal quale si accede all'unità, area di pertinenza esterna dalla quale si accede all'immobile. Al piano primo (catastale 2°) è ubicato sottotetto con accesso tramite botola dal piano terra. Al piano seminterrato (catastale terra) sono ubicate due camere, taverna, w.c. cantina e ripostigli; l'intero piano non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione.

L'immobile è dotato di tre accessi:

- 1) direttamente dalla via Lanfranconi al piano seminterrato, tramite scaletta d'accesso sottostante il terrazzo
- 2) dalla via Cavour, tramite i mappali 1470, 38, 37 (tutti di prop. di terzi) all'area di pertinenza a piano terra
- 3) dalla via Cavour, tramite i mappali 1470, 38, 37, 36 (tutti di prop. di terzi) al ripostiglio

L'unità immobiliare risulta in aderenza in lato nord con il fabbricato di cui mappale 32, sul lato est affaccia sulla via Lanfranconi, a sud affaccia sul giardino di pertinenza, ad ovest affaccia su area del mappale 36 di prop. di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1°, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 33 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RAM, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: VIA G.LANFRANCONI 3, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario: Mappale 32, Strada Comunale, mappale 60, mappale 1470, mappale 38, mappale 37, mappale 36, mappale 30
- foglio 9 particella 33 (catasto terreni), sezione urbana RAM, qualita/classe E.U., superficie 310  
Coerenze: da Nord in senso orario: Mappale 32, Strada Comunale, mappale 60, mappale 1470, mappale 38, mappale 37, mappale 36, mappale 30  
comprende il mappale 34

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2017.

**A.1** albergo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 162,25 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 102.962,50         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.518,13          |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 07/04/2026            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia ipotecaria aggiornata al 10.03.2026:

### 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 19/10/2016 a firma di notaio ENRICO GIROLA ai nn. 22875/15801 di repertorio, iscritta il 11/11/2016 a COMO ai nn. 29591/4974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/06/2019 a firma di Agenzia Entrate Roma ai nn. 2372/3319 di repertorio, iscritta il 25/06/2019 a COMO ai nn. 17429/2820, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTEGA LEGALE.

Importo ipoteca: 121230,74.

Importo capitale: 60615,37.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 di piena proprietà dei beni

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 27/10/2025 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Sondrio ai nn. 4841 di repertorio, trascritta il 28/10/2025 a COMO ai nn. 31962/23276, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di COMO

#### *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:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2016), con atto stipulato il 19/10/2016 a firma di Notaio ENRICO GIROLA ai nn. 22874/15800 di repertorio, trascritto il 09/11/2016 a COMO ai nn. 29337/19535

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/1947 fino al 16/08/2015), con atto stipulato il 18/11/1947 a firma di notaio ALDO STOPPANI in San Fedele ai nn. 4272/3207 di repertorio, trascritto il 02/12/1947 a COMO ai nn. 5056/4860.

Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Medica Margherita (m.2.12.61)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di pubblicazione testamento olografo (dal 16/08/2015 fino al 19/10/2016), con atto stipulato il 05/10/2015 a firma di Notaio Ennio Dell'Era ai nn. 59349/18390 di repertorio, trascritto il 05/11/2015 a COMO ai nn. 25240/16123

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/2015 fino al 19/10/2016), con atto stipulato il 16/08/2015, registrato il 30/11/2015 a COMO ai nn. 3162 vol

9990, trascritto il 30/08/2016 a COMO ai nn. 22997/15215

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' N. 22/2017, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE - AMPLIAMENTO E FUSIONE U.I., presentata il 24/02/2017 con il n. 1748 di protocollo.

Non risulta presentata la Segnalazione Certificata Agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N° 37 del C.C. in data 12.05.2010, l'immobile ricade in zona AMBITI N.A.F. - Nuclei Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16.1 Piano delle Regole - Norme Tecniche di attuazione

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n° 15 del C.C. in data 29.07.2025, l'immobile ricade in zona Centri di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che la pratica edilizia non risulta completata con la dichiarazione di fine dei lavori e presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, considerato che tali pratiche presentate in ritardo comportano la corresponsione di sanzioni amministrative ed oneri per spese tecniche, il valore indicato si ritiene comprensivo delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia, che dovessero emergere in sede di rilascio del permesso, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata presentata Fine dei Lavori e Segnalazione Certificata Agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 12/2005 - P.G.T. Vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.A. redatta da professionista abilitato : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO STATI REPERITE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica Impianti e rilascio Dichiarazione di Conformità o rispondenza: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

BENI IN ALTA VALLE INTELVI VIA LANFRANCONI 3, FRAZIONE RAMPONIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ALTA VALLE INTELVI Via LANFRANCONI 3, frazione Ramponio, della superficie commerciale di **162,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa oggetto di stima è distribuita su tre livelli di un fabbricato di vecchia costruzione in zona centrale ad uso residenziale, è stata parzialmente oggetto di interventi di manutenzione negli anni 2017/2018.

Il corpo di fabbrica, di vecchia costruzione, è costituito da strutture perimetrali portanti in pietra/muratura, solai d'interpiano di tipo misto, copertura con struttura interamente in legno.

L'unità immobiliare abitativa è distribuita su un unico livello a piano terra (catastale 1°) dove sono ubicati soggiorno con cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, terrazzo coperto dal quale si accede all'unità, area di pertinenza esterna dalla quale si accede all'immobile. Al piano primo (catastale 2°) è ubicato sottotetto con accesso tramite botola dal piano terra. Al piano seminterrato (catastale terra) sono ubicate due camere, taverna, w.c. cantina e ripostigli; l'intero piano non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione.

L'immobile è dotato di tre accessi:

- 1) direttamente dalla via Lanfranchi al piano seminterrato, tramite scaletta d'accesso sottostante il terrazzo
- 2) dalla via Cavour, tramite i mappali 1470, 38, 37 (tutti di prop. di terzi) all'area di pertinenza a piano terra
- 3) dalla via Cavour, tramite i mappali 1470, 38, 37, 36 (tutti di prop. di terzi) al ripostiglio

L'unità immobiliare risulta in aderenza in lato nord con il fabbricato di cui mappale 32, sul lato est affaccia sulla via Lanfranchi, a sud affaccia sul giardino di pertinenza, ad ovest affaccia su area del mappale 36 di prop. di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1°, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 33 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana RAM, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: VIA G.LANFRANCONI 3, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario: Mappale 32, Strada Comunale, mappale 60, mappale 1470, mappale 38, mappale 37, mappale 36, mappale 30
- foglio 9 particella 33 (catasto terreni), sezione urbana RAM, qualita/classe E.U., superficie 310  
Coerenze: da Nord in senso orario: Mappale 32, Strada Comunale, mappale 60, mappale 1470, mappale 38, mappale 37, mappale 36, mappale 30  
comprende il mappale 34

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2017.

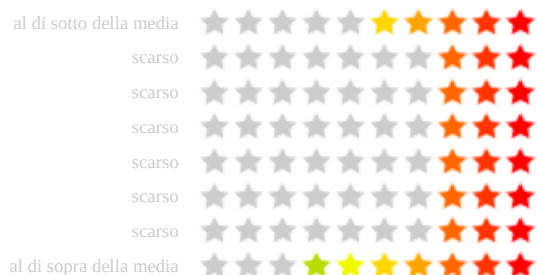
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Valle Intelvi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

municipio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
negozi al dettaglio  
centro commerciale  
polizia  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 85 Km  
superstrada distante 25 Km



autobus distante 350 Mt  
ferrovia distante 25 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa oggetto di stima è ubicata al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione in zona semi-centrale ad uso prevalentemente residenziale, è stata ristrutturata negli anni 2017/2018.

Il corpo di fabbrica, di vecchia costruzione, è costituito da strutture perimetrali portanti in pietra/muratura, solai d'interpiano di tipo misto, copertura con struttura interamente in legno.

L'unità immobiliare abitativa è distribuita su un unico livello a piano terra (catastale 1°) dove sono ubicati soggiorno con cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, terrazzo coperto dal quale si accede all'unità, area di pertinenza esterna dalla quale si accede all'immobile. Al piano primo (catastale 2°) è ubicato sottotetto con accesso tramite botola dal piano terra. Al piano seminterrato (catastale terra) sono ubicate due camere, taverna, w.c. cantina e ripostigli; l'intero piano non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione.

Nella porzione di unità immobiliare a piano terra (catastale primo) i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro e con oscuranti del tipo a "persiana"; il portoncino d'ingresso è in legno; le porte interne in legno, i pavimenti in laminato e i rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con distribuzione tramite collettore agli elementi radianti (termosifoni); le pareti finite a civile e tinteggiate, così come i soffitti.

Nella porzione di unità immobiliare a piano seminterrato (catastale terra) i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice con oscuranti del tipo a "persiana" in legno; il portoncino d'ingresso è in legno; le porte interne in legno, i pavimenti in marmette di cemento ed i rivestimenti in ceramica. Non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è obsoleto. Lo stato di manutenzione di pareti, pavimenti e soffitti è pessimo.

Il sottotetto non presenta alcuna finitura ed è difficilmente raggiungibile tramite una botola ubicata nel solaio di separazione tra i piani.

La pertinenza esterna è costituita da spazio a verde giardino.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro  
*infissi esterni*: anta battente realizzati in legno  
*pareti esterne*: costruite in intonacate a civile con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in tinteggiatura  
*protezioni infissi esterni*: persiane ad ante realizzate in legno  
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica  
*pavimentazione esterna*: realizzata in beole

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                   | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| unità abitativa a piano terra                 | 115,00        | x | 100 %  | = | 115,00        |
| terrazzo coperto, aperto su tre lati          | 13,00         | x | 25 %   | = | 3,25          |
| area esterna di pertinenza                    | 100,00        | x | 5 %    | = | 5,00          |
| sottotetto (zona con h. superiore a mt. 1,50) | 50,00         | x | 20 %   | = | 10,00         |
| accessori a piano seminterrato                | 116,00        | x | 25 %   | = | 29,00         |
| <b>Totale:</b>                                | <b>394,00</b> |   |        |   | <b>162,25</b> |

#### ACCESSORI:

**albergo.**

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la comune tipologia del bene, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo vengono assunti i valori forniti dal Borsino Immobiliare di Como ed. 2022 e dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate. La quotazione del Borsino Immobiliare di Como anno 2022 fornisce per appartamenti di civile abitazione ristrutturati (classe G) un valore unitario di €/mq 600,00. Le quotazioni OMI anno 2025, per abitazioni di tipo economico, indicano un valore unitario variabile tra €/mq. € 600,00 e 750,00 riferito ad unità in normale stato conservativo. Considerato l'effettivo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, il grado di finitura degli stessi, per la valutazione si utilizza un valore pari ad €/mq. 650,00.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 162,25 | x | 650,00 | = | <b>105.462,50</b> |
| Valore superficie accessori:  | 0,00   | x | 650,00 | = | <b>0,00</b>       |
|                               |        |   |        |   | <b>105.462,50</b> |

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 105.462,50</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 105.462,50</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate,

considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. I fabbricati sono stati puntualmente rilevati al fine di avere un' attuale situazione delle superfici di tutti i piani. Tali rilevazioni vengono utilizzate per il calcolo del valore di mercato. La superficie viene calcolata al lordo di tutti i muri interni, al 50% per quelli confinanti con altre unità immobiliari e per quelli perimetrali l'intera superficie con un massimo di 50 cm. Si precisa che la determinazione della superficie dell'unità deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di ALTA VALLE INTELVI, agenzie: VARIE nella ZONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. EDITO da AGENZIA ENTRATE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE DI OCMO

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 | 162,25      | 0,00            | 105.462,50          | 105.462,50          |
|    |              |             |                 | <b>105.462,50 €</b> | <b>105.462,50 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile potrebbe essere diviso in due unità indipendenti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.962,50**

**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: **€. 15.444,38**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.518,13**

data 07/04/2026

il tecnico incaricato  
Massimiliano Peduzzi