



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 146/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DEUTSCHE BANK SPA

DEBITORE:

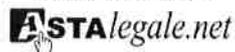
GIUDICE:  
Avv. EDOARDO MARCELLINI

CUSTODE:  
Avv. FRANCESCA DALL' OSSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dr. MASSIMO MOSCA**

CF: MSCSM65A18E507W  
con studio in VALMADRERA (LC) FRAZIONE SAN DIONIGI 19  
telefono: 0341366090  
fax: 0341370229  
email: segreteria@studiosmosca.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2014

## LOTTO 1

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

**A** casa signorile a ELLO via XX settembre n. 6, della superficie commerciale di **210,19** mq

La proprietà pignorata è formata da un edificio abitativo unifamiliare indipendente, elevato su due piani fuori terra, costituente residenza anagrafica e dimora abituale dei Sigg. e (coniugi usufruttuari in regime di comunione dei beni). La casa è ubicata in zona residenziale centrale (cfr. mappa allegata 01\_M), tranquilla, con traffico locale, facilmente accessibile dalla strada comunale. Sono presenti servizi essenziali quali : uffici comunali, uffici postali e farmacia (nel raggio di 100 m ). Il paese di Ello (LC), con 1.250 residenti su una superficie di 4.4 kmq, si trova in zona apprezzabile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Zona Climatica E ; zona sismica 4; altitudine min 345 - max 575 m. s.l.m.

Composizione dell' unità abitativa pignorata.

Al P.T. esiste: ingresso contiguo alla via comunale (lato est) con portico (foto 03\_E + 04\_E); autorimessa (h. 2.50m) con tre finestre sul lato nord e vano legnaia-deposito ricavato dal volume dell'autorimessa, sul lato ovest (foto 16 e 17).

Sul lato sud, in corpo contiguo elevato ad un piano fuori terra, e comunicante internamente con il vano autorimessa (foto 05\_E lato sud) esistono (h .3.00 m ) : locale caldaia con ingresso indipendente dal portico lato strada (foto 9-10-11-15 ) con affaccio (protetto da inferriata metallica) sempre ad est ; un locale lavanderia (adibito a piccolo studio - foto 12), con affaccio sul lato sud; un locale servizio anch'esso con affaccio sul lato sud (foto 07-08); un disimpegno (foto 14) che immette in un locale adibito a cantina (foto 05-06).

Al P.1 (h. 2.75 m) esistono : locale soggiorno e cucina con affaccio lato sud e lato est (foto 01/02/03.p1), servizio (nella zona giorno - con affaccio sul lato nord); corridoio di collegamento alla zona notte (06/07.p1) con tre camere: la prima singola (foto 08/09.p1) con affaccio lato nord su cortile interno di terzi; la seconda matrimoniale (foto 10.p1 affaccio a nord su cortile interno di terzi); la terza singola con affaccio a nord ed apertura tipo velux; servizio a confine con lato sud ed ovest dotato di apertura tipo velux.

Accessi :

- ingresso carrabile al box protetto da portone basculante motorizzato ;
- ingresso pedonale protetto da portoncino in legno con chiusura a serratura meccanica.
- ingresso indipendente al solo locale caldaia, protetto da portoncino.

Coerenze: lato est con via XX settembre; lato nord cortile proprietà di terzi (mapp. 532 civico 4); lato ovest cortile proprietà di terzi (mapp. 1658); lato sud mappali 1658 e strada a fondo cieco che porta ad altri ingressi di proprietà di terzi.

#### ALTRE CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO

**Esposizione :** discreta.

**Finiture interne** (livello medio/economico ).

#### **Pavimenti e pareti**

Piano terra: pavimenti con piastrelle di ceramica; pareti finite con intonaco al civile tinteggiate in tutti i locali tranne nella cantina e nel locale caldaia. Servizio (foto 07-08) con pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimento in piastrelle economiche di varia tipologia e pezzatura (materiali di recupero).



Locale caldaia (foto 11) con pavimento in piastrelle di ceramica. Lavanderia (studio cfr. foto 12) con pavimento con piastrelle del tipo a graniglia. Scala (foto 20.p1) interna con pedate ed alzate rivestite con piastrelle e parapetto in ferro a disegno semplice.

Piano primo: pareti intonacate al civile tinte in tutti i locali. Soggiorno (foto 01.p1) con pavimento in ceramica; camino con rivestimento in pietra. Servizio zona giorno (foto 04-05.p1) con pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2 metri circa. Corridoio e camere zona notte (foto 06-07-09-10.p1) con pavimento in parquet. Servizio notte (foto 15-16-18.p1) con pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

#### **Infissi**

Piano terra: serramenti in profilato metallico. Portoncini d'ingresso in legno. Porte divisorie interne in taburato di legno.

Piano primo: serramenti in profilato di legno con vetrocamera e persiane in legno a protezione. Porte divisorie interne in legno. Lucernari presenti nel bagno 2 (17\_bagno 2) e nella camera singola 2 (13\_camera s2) con profilato in acciaio.

**Finiture esterne** : superficie di facciata intonacata al civile. Porticato di ingresso carrabile con pavimentazione in sassi e cornice in pietra; canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, manto di copertura in tegole di cotto tipo coppo.

#### **Impianti :**

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo-sanitario con elementi radianti in ghisa alimentato con caldaia autonoma "Vaillant" a gas metano. Sanitari nei bagni di livello sufficiente. Il servizio della zona notte è dotato di vasca da bagno, mentre gli altri due di box doccia. Impianto fognario e idrico.
- impianto telefonico; collegamento TV, video-citofonico.

**Struttura:** struttura portante in c.a. con coibentazione; solette misto laterizio e c.a. Copertura con struttura formata da soletta in c.a. misto laterizio, orditura in legno e manto in tegole di cotto tipo coppi.

Trattasi di edificio recuperato da vecchio fabbricato rurale preesistente (cfr. foto 01\_S - 02\_S) con lavori di ristrutturazione avviati alla fine del 1995.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 250 m - 3.00 m P.T. | 2.75 m P.1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 53 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: via XX settembre n. 6 , piano: T-1, intestato a  
Coerenze: (a corpo) via XX settembre , mappali 1244, 1658, 826 e 53
- foglio 2 particella 53 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 285,60 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 6, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,19 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:	€. 135.126,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.126,75
Data della valutazione:	04/05/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di usufruttuario.  
Ai fini della stima del diritto di usufrutto si assumono i seguenti valori di età : \_\_\_\_\_ 75 anni ; \_\_\_\_\_ 74 anni.  
La casa pignorata risulta abitata anche dalla sig.ra \_\_\_\_\_

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2013 ai nn. 5453/814 di repertorio, a favore di DEUTSCHE BANK SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2013 a firma di avv. Migliorisi ai nn. 13338/2000 di repertorio, a favore di DEUTSCHE BANK, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 31.599,82.

Gravante sulla nuda proprietà pignorata, in estensione a quella iscritta il 14.05.2013 ai nn. 5453/814 e relativa alla differenza fra l'importo capitale complessivo e la minor somma capitale ingiunta anche a \_\_\_\_\_

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 05/06/2014 a LECCO ai nn. 6067/4660, a favore di DEUTSCHE BANK SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO.

La trascrizione del pignoramento riporta il diritto di piena proprietà sui beni del sig. \_\_\_\_\_ mentre lo stesso risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario dell'intera proprietà è il sig. \_\_\_\_\_ che a sua volta l'aveva acquistata in forza di atto di divisione del 25/10/1986 n. 58937 rep. Dr. Donegana, trascritto a Lecco in data 21/11/1986 ai nn. 10795 / 7171.

\_\_\_\_\_, con successivo atto di donazione del 21/03/2000 rep. 376 dott. Paolo Panzeri, trascritto a Lecco il 31/03/2002 ai nn. 4165/2643, ha donato l'usufrutto generale vitalizio ai signori coniugi in comunione legale.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_- DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/03/1995, trascritto il 07/04/1995 a LECCO ai nn. 149012/13758, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 9/95, intestata a \_\_\_\_\_ VOLTURATA A \_\_\_\_\_ per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/02/1995, rilasciata il 21/09/2015 con il n. 486 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Dichiarazione di inizio lavori 11/12/1995. Manca fine lavori ed agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera C.C. n. 9 del 30/06/2014, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE / RICOMPOSIZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di vano deposito-legnaia nel volume dell'autorimessa mediante divisione con tavolato interno. Nel locale box sono presenti n. 3 aperture



(lato nord su cortile interno civico 4 mapp.532) mentre dalla tavola grafica nella pratica comunale ne risultano 4.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento allo stato di fatto e rilascio agibilità : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra stato di fatto e scheda catastale dovuta a formazione di vano deposito-legnaia nel volume dell'autorimessa mediante divisione con tavolato interno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale con lo stato di fatto : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN ELLO VIA XX SETTEMBRE N. 6

# CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a ELLO via XX settembre n. 6, della superficie commerciale di **210,19** mq

La proprietà pignorata è formata da un edificio abitativo unifamiliare indipendente, elevato su due piani fuori terra, costituente residenza anagrafica e dimora abituale dei Sigg. e

(coniugi usufruttuari in regime di comunione dei beni). La casa è ubicata in zona residenziale centrate (cfr. mappa allegata 01\_M), tranquilla, con traffico locale, facilmente accessibile dalla strada comunale. Sono presenti servizi essenziali quali : uffici comunali, uffici postali e farmacia (nel raggio di 100 m ). Il paese di Ello (LC), con 1.250 residenti su una superficie di 4.4 kmq, si trova in zona apprezzabile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Zona Climatica E ; zona sismica 4; altitudine min 345 - max 575 m. s.l.m.

Composizione dell' unità abitativa pignorata.

Al P.T. esiste: ingresso contiguo alla via comunale (lato est) con portico (foto 03\_E + 04\_E); autorimessa (h. 2.50m) con tre finestre sul lato nord e vano legnaia-deposito ricavato dal volume dell'autorimessa, sul lato ovest (foto 16 e 17).

Sul lato sud, in corpo contiguo elevato ad un piano fuori terra, e comunicante internamente con il vano autorimessa (foto 05\_E lato sud) esistono (h .3.00 m ) : locale caldaia con ingresso indipendente dal portico lato strada (foto 9-10-11-15 ) con affaccio (protetto da inferriata metallica) sempre ad est ; un locale lavanderia (adibito a piccolo studio - foto 12), con affaccio sul lato sud; un locale servizio anch'esso con affaccio sul lato sud (foto 07-08); un disimpegno (foto 14) che immette in un locale adibito a cantina (foto 05-06).

Al P.1 (h. 2.75 m) esistono : locale soggiorno e cucina con affaccio lato sud e lato est (foto



01/02/03.p1), servizio (nella zona giorno - con affaccio sul lato nord); corridoio di collegamento alla zona notte (06/07.p1) con tre camere: la prima singola (foto 08/09.p1) con affaccio lato nord su cortile interno di terzi; la seconda matrimoniale (foto 10.p1 affaccio a nord su cortile interno di terzi); la terza singola con affaccio a nord ed apertura tipo velux; servizio a confine con lato sud ed ovest dotato di apertura tipo velux.

Accessi :

- ingresso carrabile al box protetto da portone basculante motorizzato ;
- ingresso pedonale protetto da portoncino in legno con chiusura a serratura meccanica.
- ingresso indipendente al solo locale caldaia, protetto da portoncino.

Coerenze: lato est con via XX settembre; lato nord cortile proprietà di terzi (mapp. 532 civico 4); lato ovest cortile proprietà di terzi (mapp. 1658); lato sud mappali 1658 e strada a fondo cieco che porta ad altri ingressi di proprietà di terzi.

### ALTRE CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO

**Esposizione :** discreta.

**Finiture interne** (livello medio/economico ).

#### Pavimenti e pareti

Piano terra: pavimenti con piastrelle di ceramica; pareti finite con intonaco al civile tinteggiate in tutti i locali tranne nella cantina e nel locale caldaia. Servizio (foto 07-08) con pareti rivestite con piastrelle di ceramica, pavimento in piastrelle economiche di varia tipologia e pezzatura (materiali di recupero). Locale caldaia (foto 11) con pavimento in piastrelle di ceramica. Lavanderia (studio cfr. foto 12) con pavimento con piastrelle del tipo a graniglia. Scala (foto 20.p1) interna con pedate ed alzate rivestite con piastrelle e parapetto in ferro a disegno semplice.

Piano primo: pareti intonacate al civile tinteggiate in tutti i locali. Soggiorno (foto 01.p1) con pavimento in ceramica; camino con rivestimento in pietra. Servizio zona giorno (foto 04-05.p1) con pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2 metri circa. Corridoio e camere zona notte (foto 06-07-09-10.p1) con pavimento in parquet. Servizio notte (foto 15-16-18.p1) con pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

#### Infissi

Piano terra: serramenti in profilato metallico. Portoncini d'ingresso in legno. Porte divisorie interne in taburato di legno.

Piano primo: serramenti in profilato di legno con vetrocamera e persiane in legno a protezione. Porte divisorie interne in legno. Lucernari presenti nel bagno 2 (17\_bagno 2) e nella camera singola 2 (13\_camera s2) con profilato in acciaio.

**Finiture esterne :** superficie di facciata intonacata al civile. Porticato di ingresso carrabile con pavimentazione in sassi e cornice in pietra ; canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, manto di copertura in tegole di cotto tipo coppo.

#### Impianti :

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo-sanitario con elementi radianti in ghisa alimentato con caldaia autonoma "Vaillant" a gas metano. Sanitari nei bagni di livello sufficiente. Il servizio della zona notte è dotato di vasca da bagno, mentre gli altri due di box doccia. Impianto fognario e idrico.
- impianto telefonico; collegamento TV, video-citofonico.

**Struttura:** struttura portante in c.a. con coibentazione; solette misto laterizio e c.a. Copertura con struttura formata da soletta in c.a. misto laterizio, orditura in legno e manto in tegole di cotto tipo coppi.

Trattasi di edificio recuperato da vecchio fabbricato rurale preesistente (cfr. foto 01\_S - 02\_S) con



lavori di ristrutturazione avviati alla fine del 1995.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 250 m - 3.00 m P.T., | 2.75 m P.I. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 53 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: via XX settembre n. 6 , piano: T-1, intestato a Coerenze: (a corpo) via XX settembre , mappali 1244, 1658, 826 e 53
- foglio 2 particella 53 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 285,60 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 6, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	buono	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

#### 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
box con vano adibito a deposito legna ( P.T. - h. 2.50 m )	87,70	x	70 %	=	61,39
cantina ( P.T. h. 3.0 m )	11,50	x	70 %	=	8,05
servizio ( P.T. - h. 3.0 m )	7,75	x	70 %	=	5,43
corridoio ( P.T. - h. 3.00 m )	6,50	x	70 %	=	4,55
lavanderia ( P.T. h. 3.0 m )	10,90	x	70 %	=	7,63



ingresso ( P.T.) + vano scala	13,00	x	100 %	=	13,00
locale centrale termica ( P.T.)	8,90	x	70 %	=	6,23
soggiorno - cucina ( P.I h. 2,75 m)	36,90	x	100 %	=	36,90
antibagno	5,22	x	100 %	=	5,22
bagno I	6,80	x	100 %	=	6,80
camera sing. 1	13,70	x	100 %	=	13,70
camera sing. 2	12,10	x	100 %	=	12,10
camera matrimoniale	17,00	x	100 %	=	17,00
corridoio	12,20	x	100 %	=	12,20
<b>Totale:</b>	<b>250,17</b>				<b>210,19</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica / parametrica sviluppata considerando debitamente : gli attuali valori, criticità e disponibilità del mercato immobiliare della zona ; lo stato di conservazione, di funzionalità e di fatto dell'immobile. La sua ubicazione, l'accessibilità, le caratteristiche dei locali, degli impianti esistenti, dei servizi generali.Vincoli, limitazioni (diritto di usufrutto) e quant'altro riscontrato in sede di analisi e valutazione dell' U.I.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,20 x 1.000,00 = **210.195,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.195,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.195,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco , ufficio tecnico di Ello , agenzie: provincia di Lecco , osservatori del mercato immobiliare provincia di Lecco

### 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	casa signorile	210,20	0,00	210.195,00	210.195,00
				<b>210.195,00 €</b>	<b>210.195,00 €</b>

Riduzione del <b>35%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 73.568,25</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.126,75</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.126,75</b>

data 04/05/2016

il tecnico incaricato  
Dr. MASSIMO MOSCA

