



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 108/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
Avv. GIOVANNA CORTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2023

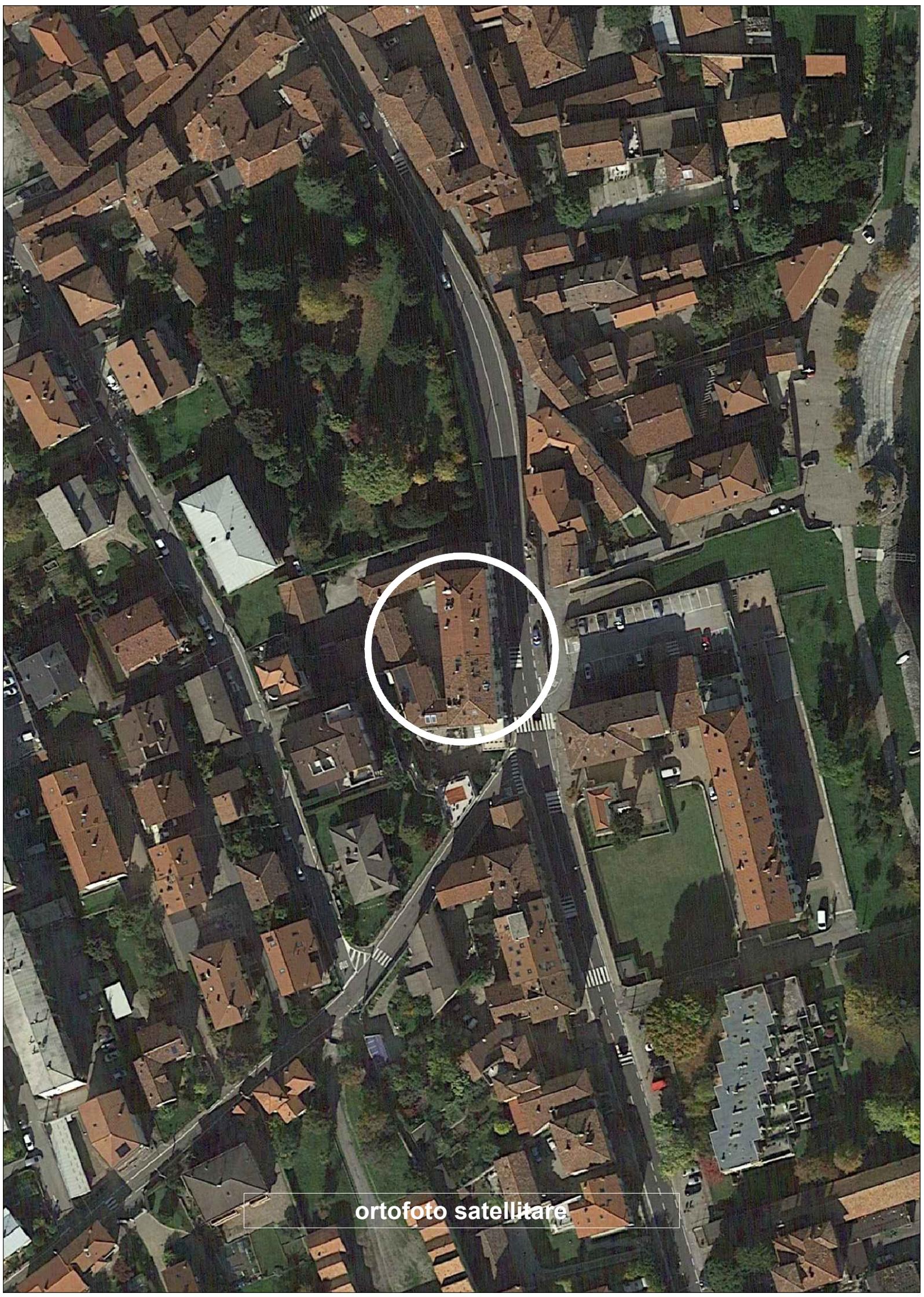
creata con [Tribù Office 6](#)



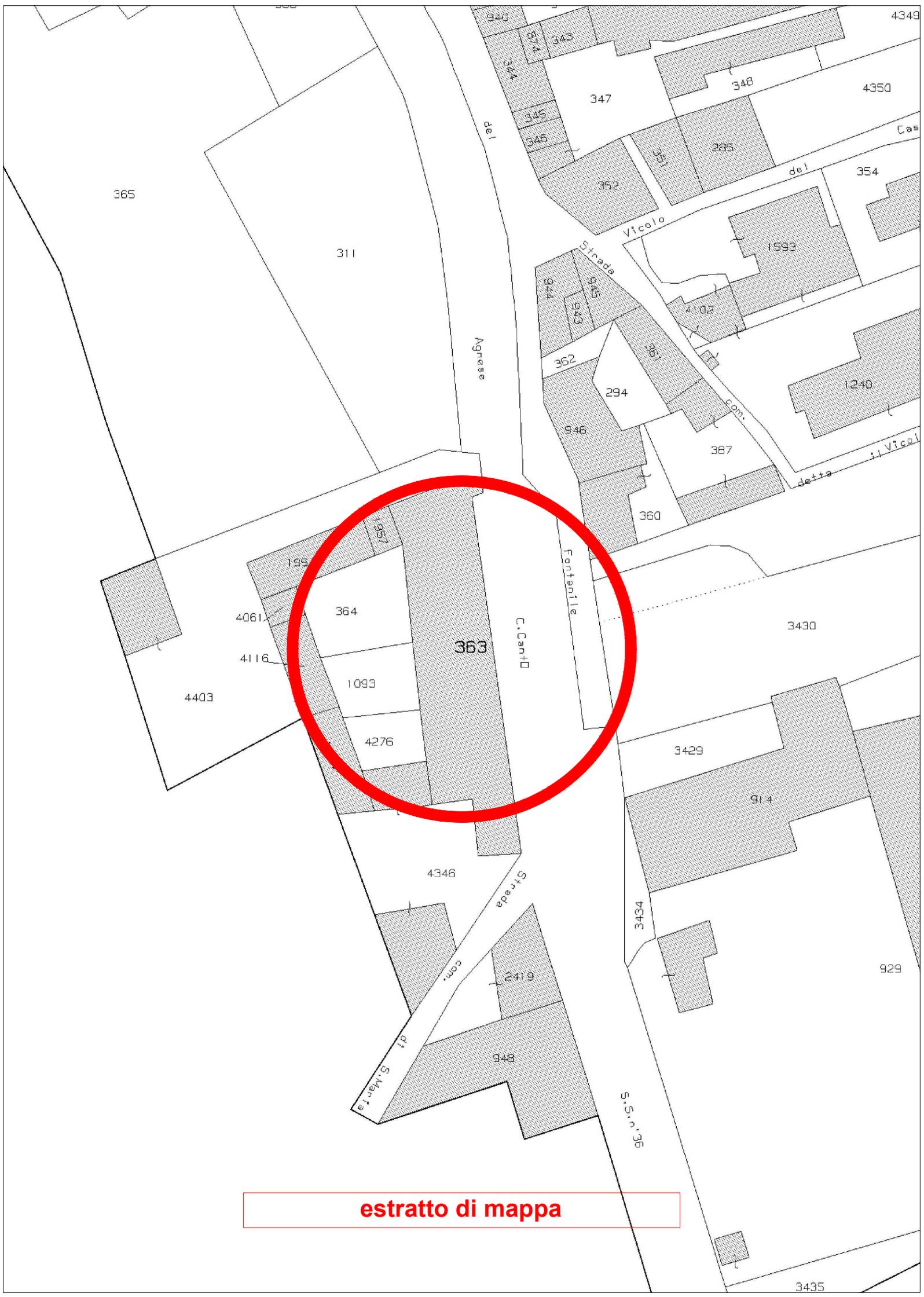
TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

CF:MLNMRC73E11E507F  
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30  
telefono: 3356812459  
fax: 0341911661  
email: milanimarco@hotmail.com  
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



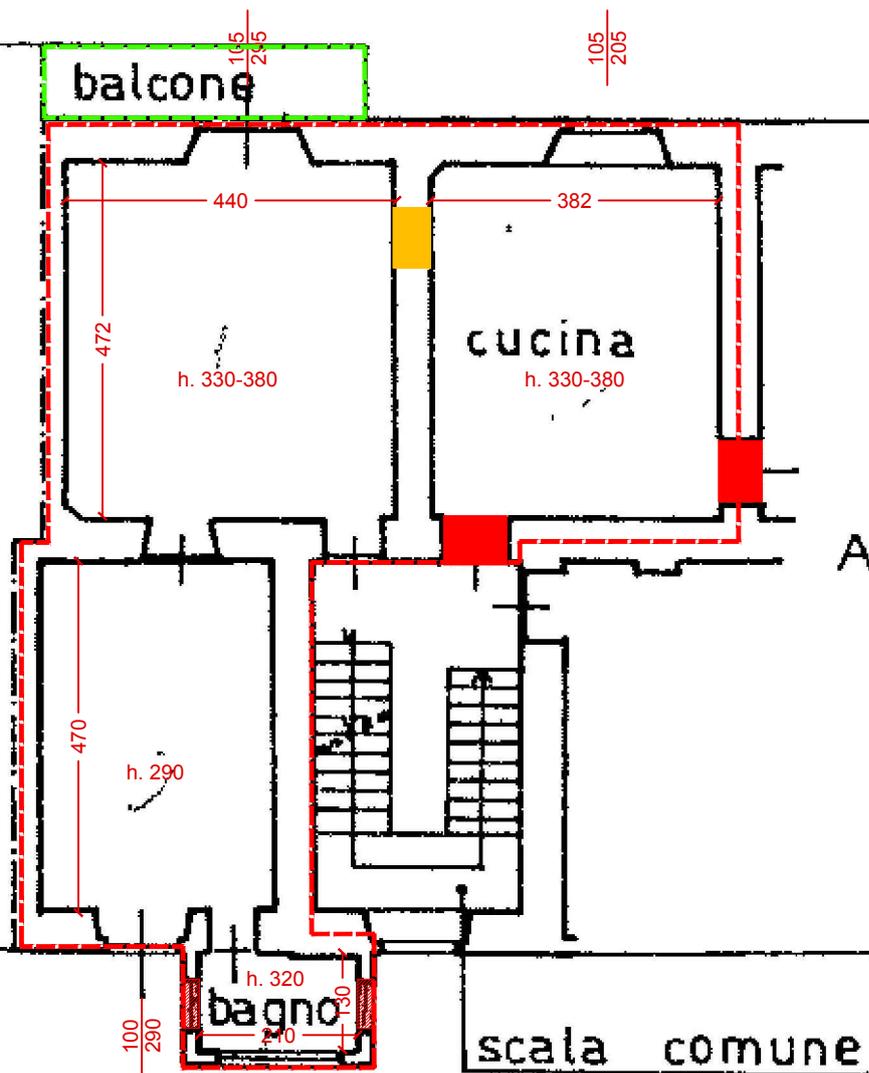
ortofoto satellitare



**estratto di mappa**

NO  
5

SECONDO



**estratto scheda catastale**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a OLGINATE Via Sant'Agnese 46, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicato in Via Sant'Agnese 42 fa parte del Condominio "Orchidea" costituito da otto appartamenti, un negozio al piano terra e due posti auto, situato in zona centrale del Comune di Olginate.

L'appartamento di tipo economico, si trova al secondo piano (senza ascensore), ed è composto da: ampio locale soggiorno con parete cottura nel quale si entra direttamente dal vano scale, camera matrimoniale, camera doppia, dalla quale si ha accesso al servizio.

Le finiture dell'appartamento sono molto datate ed essenziali, gli impianti sono molto carenti e lo stato di manutenzione dell'immobile è appena sufficiente; si segnala la presenza di infissi recenti, con doppio vetro e bei soffitti a volta nei due locali principali, di considerevole altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 363 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Agnese 46, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 18/03/2016 Pratica n. LC0024208 in atti dal 18/03/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11725.1/2016)  
Coerenze: altra proprietà; prospetto su Via S. Agnese; altra proprietà; vano scala e pianerottolo comuni; prospetto su cortile al mapp.3552.  
in precedenza derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010 Pratica n. LC0211334 in atti dal 17/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12478.1/2010). - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/02/1993 Pratica n. 120636 in atti dal 10/10/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8.1/1993)

Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo in data 16/10/2023.

Appartamento in contesto residenziale di vecchia costruzione; occupato dal debitore unitamente ai figli minori.

### 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 12/07/2005 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14244/2418 di repertorio, iscritta il 14/07/2005 a Lecco ai nn. 12665/2488, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €336.000,00.

Importo capitale: €12.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

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

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1411 di repertorio, trascritta il 01/08/2023 a Lecco ai nn. 12123/9224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€ 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.500,00
Millesimi condominiali:	97,42

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Orchidea.

Alla data della perizia, come da comunicazione dell'Amministratore le spese insolute ammontano a ben € 9.752,79; si detrae dal valore dell'immobile un importo di € 1.500,00 pari a due gestioni ordinarie, che il futuro proprietario sarà tenuto a versare al Condominio.

Nessuna opere di manutenzione straordinaria è stata deliberata, è stata fatta ingiunzione di pagamento da parte del Condominio ad un altro dei condomini.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2005), con atto stipulato il 12/07/2005 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14243 di repertorio, trascritto il 14/07/2005 a Lecco ai nn. 12664/7650

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1998 fino al 12/07/2005), con atto stipulato il 07/09/1998 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 71920/11475 di repertorio, trascritto il 15/09/1998 a Lecco ai nn. 12006/8624

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna pratica edilizia reperita negli archivi comunali.

L'edificio risale certamente ad epoca antecedente il 1° settembre 1967.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo I - Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale: art. 14 e successivi NTA del PGT. - Edificio di grado III: ristrutturazione; - Facciata da conservare integralmente (verso la Via S. Agnese).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Negli archivi comunali non è presente alcuna pratica edilizia che si riferisca alla porzione di fabbricato o all'appartamento oggetto di stima.

Il fabbricato originario è di antica costruzione: già presente nella sua consistenza attuale nelle mappe catastali risalenti al 1940, certamente risale almeno al secolo precedente: per questi motivi il corpo di fabbrica principale è da considerarsi regolare.

Da colloquio informale con l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) sono invece emersi forti dubbi sulla regolarità del corpo che ospita il bagno dell'appartamento di piano secondo (oggetto di stima) e

dell'appartamento al piano inferiore (altra proprietà): certamente si tratta di un corpo aggiunto successivamente alla costruzione dell'edificio (superfetazione) ed alcuni caratteri tipologici lasciano presupporre che esso sia stato edificato, senza titolo, dopo il 1958-1960, epoca in cui sarebbe stato necessario un nulla osta edilizio: la costruzione è a sbalzo rispetto alla facciata sulla corte interna, in muratura e le ampie aperture sono dotate di tapparelle.

A parere del sottoscritto è estremamente improbabile che l'U.T.C. possa emettere un'ordinanza di demolizione (che dovrebbe riguardare anche l'unità immobiliare sottostante, di altra proprietà), anche per la difficoltà da parte del Comune di dimostrare che la porzione sia effettivamente abusiva; di contro vista la conformazione non è dimostrabile la sua conformità, salvo prove che il sottoscritto non è stato in grado di reperire.

Nel caso estremo in cui la porzione fosse da demolire (la superficie non è stata computata), sarebbe necessario realizzare un servizio altrove (verosimilmente in una porzione della camera verso la corte interna, vista la prossimità della colonna di scarico esistente).

Anche nel caso, più probabile, in cui il Comune non adottasse alcun provvedimento, si potrebbero incontrare difficoltà nella presentazione di pratiche edilizie (anche per semplici opere di manutenzione straordinaria) e risulterebbe ridotta la commerciabilità dell'immobile (sebbene vi siano stati ben due passaggi di proprietà negli ultimi 25 anni).

Per questi motivi si procede alla decurtazione dal valore di € 12.000,00 di cui € 4.000,00 per la demolizione pro quota del corpo W.C., € 5.000,00, per il rifacimento del bagno in altra posizione oltre a € 3.000,00 per costi tecnici; qualora non si procedesse alla regolarizzazione tale decurtazione del valore è da ritenersi compensativa della ridotta commerciabilità dell'immobile.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: corpo W.C. irregolare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione superfetazione (EVENTUALE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi di demolizione (pro quota): €4.000,00
- costi tecnici per demolizione e formazione nuovo bagno (in parte pro quota): €3.000,00
- realizzazione nuovo bagno: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale, che in assenza di titolo edilizio costituisce lo stato legittimo. Voce valida anche in caso di ripristino con demolizione del corpo W.C.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA 1000 in sanatoria (si considerano unicamente sanzioni e diritti comunali in quanto le spese tecniche sono già comprese nella sezione riguardante la demolizione del corpo W.C.)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni comunali: €1.032,00
- diritti comunali: €168,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità tra lo stato di fatto e la scheda. In caso di ripristino tramite demolizione del corpo W.C. si considera una sola scheda catastale al termine dei lavori

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda: €350,00
- diritti catastali DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OLGINATE VIA SANT'AGNESE 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGINATE Via Sant'Agnese 46, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicato in Via Sant'Agnese 42 fa parte del Condominio "Orchidea" costituito da otto appartamenti, un negozio al piano terra e due posti auto, situato in zona centrale del Comune di Olginate.

L'appartamento di tipo economico, si trova al secondo piano (senza ascensore), ed è composto da: ampio locale soggiorno con parete cottura nel quale si entra direttamente dal vano scale, camera matrimoniale, camera doppia, dalla quale si ha accesso al servizio.

Le finiture dell'appartamento sono molto datate ed essenziali, gli impianti sono molto carenti e lo stato di manutenzione dell'immobile è appena sufficiente; si segnala la presenza di infissi recenti, con doppio vetro e bei soffitti a volta nei due locali principali, di considerevole altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 363 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Agnese 46, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 18/03/2016 Pratica n. LC0024208 in atti dal 18/03/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11725.1/2016)

Coerenze: altra proprietà; prospetto su Via S. Agnese; altra proprietà; vano scala e pianerottolo comuni; prospetto su cortile al mapp.3552.

in precedenza derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010 Pratica n. LC0211334 in atti dal 17/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12478.1/2010). - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/02/1993 Pratica n. 120636 in atti dal 10/10/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8.1/1993)

Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1960.



*dalla corte interna*



*ingresso alla scala*



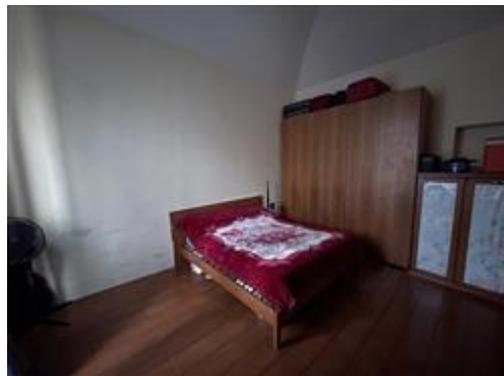
*vano scale comune*



*soggiorno - cottura*



*soggiorno - cottura*



*camera 1*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*l'edificio dall'antistante parcheggio pubblico*



*dalla Via Sant'Agnese*



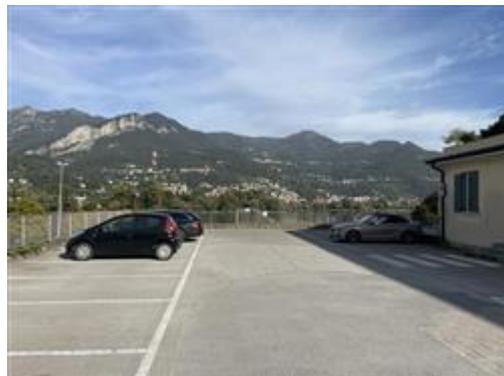
*dalla Via Sant'Agnese*



*portone d'ingresso alla corte interna*



*corte interna*



*parcheggio pubblico fronte Adda*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La dotazione impiantistica è piuttosto scarna e priva di conformità:

- impianto idrosanitario funzionante ma datato;
- impianto elettrico funzionante, da rivedere;
- impianto adduzione gas presente, da verificare;
- scaldacqua a gas nel locale soggiorno;
- impianto di riscaldamento assente, è presente una stufa a pellets.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta battente realizzati in PVC al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura in pietra con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. camere e bagno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di graniglia. soggiorno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato. porte camere con specchiature in vetro scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco. soggiorno e camera principale a volta nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

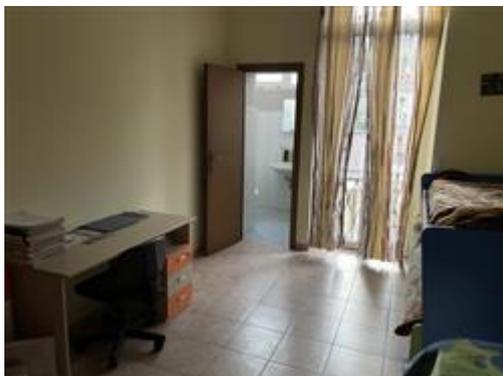
*scaie:* interne comuni con rivestimento in pietra al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



camera 1



camera 2



camera 2



bagno



porzione di balcone



vista dal balcone

CONSISTENZA:

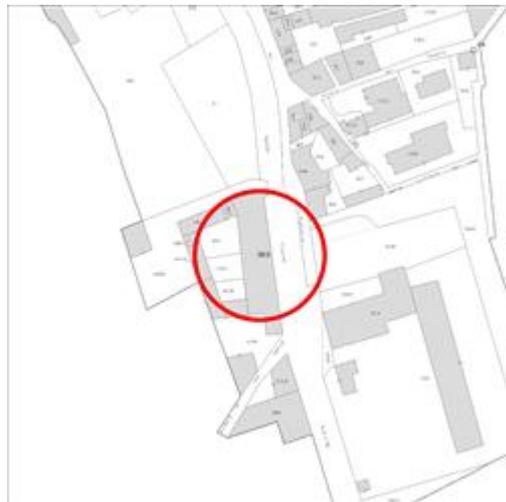
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

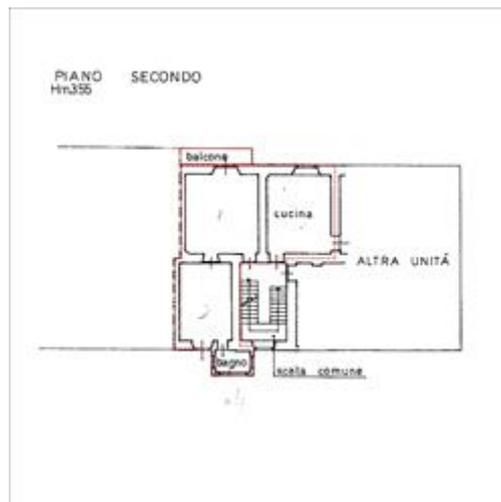
descrizione	consistenza		indice		commerciale
363/14 - appartamento di piano secondo	73,00	x	100 %	=	73,00
363/14 - porzione di balcone	4,00	x	25 %	=	1,00
363/14 - bagno appartamento di piano secondo (superfetazione)	4,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>74,00</b>



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



*estratto scheda catastale*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Internet - Portale Vendite Pubbliche

Descrizione: appartamento anni '70 - ASTA

Indirizzo: Via C. Cantù 85

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.100,00 pari a 572,73 Euro/mq

Valore Ctu: 92.200,00 pari a: 1.197,40 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.800,00 pari a: 763,64 Euro/mq

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Internet - Portale Vendite Pubbliche

Descrizione: appartamento nello stesso stabile, condizioni migliori - ASTA

Indirizzo: Via S. Agnese 42

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.350,00 pari a 634,24 Euro/mq  
Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 1.032,61 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 77.800,00 pari a: 845,65 Euro/mq  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/11/2023  
Fonte di informazione: Internet - Idealista.it  
Descrizione: bilocale di vecchia costruzione, condizioni simili  
Indirizzo: zona centrale  
Superfici principali e secondarie: 59  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 25.000,00 pari a 423,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/11/2023  
Fonte di informazione: Internet - Idealista.it  
Descrizione: bilocale di vecchia costruzione, condizioni simili  
Indirizzo: Via Redaelli  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 55.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le gravi crisi internazionali in corso provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari.

La situazione in alcuni paesi alle porte del capoluogo è generalmente peggiore rispetto alle aree più pregiate della provincia; persistono valori piuttosto bassi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2022, in Comune di OLGINATE, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 850 – 1.150 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di OLGINATE, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700 – 900 €/mq.

Spicca la presenza di molti immobili in asta, anche con ribassi consistenti.

Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT in Comune di OLGINATE, la quotazione media è di €1.226/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari,

che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati il contesto condominiale di tipo popolare, in zona di passaggio adiacente al centro ed ai principali servizi, in stato conservativo sufficiente ma con scarsa dotazione di impianti (manca un vero e proprio impianto di riscaldamento).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 700,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento.

Sono state applicate rilevanti decurtazioni di valore per le spese di regolarizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 700,00 = **51.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olginate, agenzie: Lecco e circondario, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	74,00	0,00	51.800,00	51.800,00
				<b>51.800,00 €</b>	<b>51.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</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>€ 5.730,00</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>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 1.500,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 70,00</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>€ 30.900,00</b>

data 30/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI