



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 118/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

GIUDICE:  
DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. CLARISSA AURIEMMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**LORENZO ALBANI**

CF: LBNLNZ68R17D612Y  
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10  
telefono: 0399908629  
fax: 0398961614  
email: albanilorenzo68@gmail.com  
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a LECCO VIA DON FERRANTE 2, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI UN appartamento a piano secondo di quattro locali, servizi e ripostiglio, con annesso vano di cantina nel seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 285 - CANTINA 250. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3582 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/3, classe 3, consistenza 119 mq, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DON FERRANTE n. 2 Piano 2-S1, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: cortile, sub.6, parti comuni; della cantina: cortile, sub.6, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,00 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>€ 71.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.370,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/04/2023</b>

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

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

DURANTE IL SOPRALLUOGO L'OCCUPANTE NONCHE' COMPROPRIETARIA DICHIARA CHE IL CONVIVENTE NON VIVE LI DA DIVERSO TEMPO.

## 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 30/04/2003 a firma di NOTAIO DI MAURO ROSSANA ai nn. 3106 di repertorio, iscritta il 06/05/2003 a LECCO ai nn. 7314/1284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 278000.

Importo capitale: 139000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

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

pignoramento, stipulata il 15/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Lecco ai nn. 2085 di repertorio, trascritta il 06/10/2022 a LECCO ai nn. 16046/11535, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

### *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:**

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/04/2003), con atto stipulato il 30/04/2003 a firma di NOPTAIO DI MAURO ROSSANA ai nn. 3105 di repertorio, trascritto il 06/05/2003 a LECCO ai nn. 7313/4978.

Il titolo è riferito solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. ANTE 1967** e successive varianti.

Il titolo è riferito solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Il titolo è riferito solamente al LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NONOSTANTE L'IMMOBILE SIA STATO EDIFICATO PRIMA DEL 1967 COME DICHIARATO IN ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA, LO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDONO CERTAMENTE A QUANTO RICHIESTO NELL'ATTO EDIFICATORIO, PER LA PRESENZA DI PICCOLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE E DESCRITTE ANCHE NELLA CONFORMITÀ CATASTALE. PERALTRO LE PRATICHE EDILIZIE DI EPOCA PRECEDENTE AL 1967 SONO DI DIFFICILE REPERIBILITÀ PRESSO I PUBBLICI UFFICI.

NELLA VALUTAZIONE LO SCRIVENTE CTU PREVEDE COMUNQUE UN DECREMENTO DEL VALORE QUANTIFICATO IN €3.000,00, NECESSARI AL FINE DI COPRIRE EVENTUALI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: IMMOBILE ANTE 1967)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO RILEVATE ALCUNE DIFFERENZE NEI DIVISORI ZONA INGRESSO E DISIMPEGNO (REALIZZATO UN RIPOSTIGLIO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI VARIANTE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI PRESENTAZIONE E RILASCIO CATASTALI: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GG

Questa situazione è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LECCO SEZIONE URBANA ACQ FOGLIO 13 MAPPALE 3582 SUB 5

BENI IN LECCO VIA DON FERRANTE 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCO VIA DON FERRANTE 2, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

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

TRATTASI DI UN appartamento a piano secondo di quattro locali, servizi e ripostiglio, con annesso vano di cantina nel seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 285 - CANTINA 250. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3582 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/3, classe 3, consistenza 119 mq, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DON FERRANTE n. 2 Piano 2-S1, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: cortile, sub.6, parti comuni; della cantina: cortile, sub.6, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LUNGO LAGO DI LECCO E LUOGHI MANZONIANI.

## SERVIZI

asilo nido	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆



ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UN appartamento a piano secondo di quattro locali, servizi e ripostiglio, con annesso vano di cantina nel seminterrato; e precisamente:

soggiorno, cucina, tre camere ed un bagno oltre a due ripostigli (di cui uno è stato ricavato, non autorizzato da regolarizzare), un balcone accessibile dalla cucina. Al piano seminterrato ampia cantina con finestrino.

Delle Componenti Edilizie:



<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in tutta la casa realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in gres porcellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : analogica conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : non è stato rinvenuto alcun elemento riscaldante e neppure la caldaia i diffusori sono in non è stato rinvenuto alcun elemento riscaldante e neppure la caldaia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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



*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	119,00	x	100 %	=	119,00
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>119,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno (la mancanza di terminali di riscaldamento e della caldaia), si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli immobili residenziali in zone omogenee simili un valore al mq di superficie tra i €900,00-1.000,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono agli appartamenti Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione NORMALE un valore di €1.250,00-1.600,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in zona Acquate attribuisce per appartamenti normali un valore al mq di superficie tra i €700,00-1.100,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €700,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 700,00 = **83.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista l'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno (la mancanza di terminali di riscaldamento e della caldaia), si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore



stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli immobili residenziali in zone omogenee similari un valore al mq di superficie tra i €900,00-1.000,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono agli appartamenti Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione NORMALE un valore di €1.250,00-1.600,00.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in zona Acquate attribuisce per appartamenti normali un valore al mq di superficie tra i €700,00-1.100,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €700,00 al mq. di superficie al netto delle decurtazioni di cui sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di LECCO, agenzie: LECCO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2022), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

#### 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	119,00	0,00	83.300,00	83.300,00
				<b>83.300,00 €</b>	<b>83.300,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
NELLA VALUTAZIONE LO SCRIVENTE CTU PREVEDE COMUNQUE UN DECREMENTO DEL VALORE QUANTIFICATO IN € 3.000,00, NECESSARI AL FINE DI COPRIRE EVENTUALI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO.	-3.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL	-10% -8.330,00



TERRITORIO L'IMMEDIATEZZA GIUDIZIARIA	LECCHESE DELLA	E	PER VENDITA	
				<b>11.330,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.370,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.370,00**

data 07/04/2023

il tecnico incaricato  
LORENZO ALBANI

