



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Alba Chiara Airoidi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Chierichetti**

CF: CHRMZ56P19F205C

con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10

telefono: 039508392

fax: 039508392

email: mchierichetti@libero.it

PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LECCO via Fratelli Figini 17, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio si trova in località Bione in vicinanza del cavalcavia che regola lo svincolo della viabilità sulla superstrada SS 36 del Lago di Como e dello Spluga.

L'unità immobiliare è sita al sesto piano di un fabbricato articolato su otto livelli fuori terra.

I servizi sono garantiti dai prospicienti esercizi di grande distribuzione, esercizi commerciali, dal Centro Polispecialistico Lecchese, dal Centro Sportivo Comunale con ampio parcheggio.

L'intero stabile è configurabile come popolare con un grado di manutenzione generale sufficiente comunque dotato di ascensore.

L'appartamento a sua volta evidenzia uno stato di manutenzione sufficiente e si articola su un corridoio di ingresso, una camera singola, un tinello con cottura, una camera matrimoniale ed un bagno. A piano terra è presente una cantina.

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

- foglio 4 particella 726 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Sant'ambrogio n.17, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord via Fratelli Figini, sub. 33, vano scala comune (sub. 740) e cortile comune (sub. 738).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

**A.1** **cantina**, composto da unico locale, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 726 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Figini n. 17, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione unita BEL/4 mapp. 726 sub. 1  
Coerenze: da nord: sub. 702, sub. 740, sub. 738 e sub. 731

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.676,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **43.361,60**

Data della valutazione: **27/05/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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 02/05/2006 a firma di notaio Cornelio Orlando ai nn. 906685/12820 di repertorio, iscritta il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 8507/1643, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Modifica dell'ipoteca volontaria del 02/05/2006 atto notaio Ciocchetti Alessandra del 03/03/2023 rep. 1597/973 trascritta il 07/03/2023 ai nn. 3394/409 per rettifica nome e codice fiscale.

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

pignoramento, stipulata il 13/01/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2954 di repertorio, trascritta il 29/01/2024 a Lecco ai nn. 1242/970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento.

Si rileva che quanto già riportato nelle note dell'ipoteca volontaria si concretizza nella confusione riportata nei dati relativi al pignoramento.

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:	€. 962,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.963,00
Millesimi condominiali:	21,459

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2006), con atto stipulato il 02/05/2006 a firma di notaio Orlando Cornelio ai nn. 906684/12819 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 8506/5398.

Annotazione con atto notaio Ciocetti Alessandra del 03/03/2023 rep. 1597/973 trascritto il 07/03/2023 ai nn. 3394/409 per rettifica nome e codice fiscale.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/1988 fino al 21/06/2004), con atto stipulato il 28/06/1988 a firma di notaio Pascali ai nn. 114457/5896 di repertorio, trascritto il 27/07/1988 a Lecco ai nn. 7286/5301.

Con atto del 06/11/2000 a firma notaio Giulio Donegana rep. 76851/14273 e trascritto il 20/11/2000 nn. 14085/9389 la società ha trasferito a propria sede sociale a Lecco

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/2004 fino al 02/05/2006), con atto stipulato il 21/06/2004 a firma di notaio Cornelio Orlando ai nn. 866507/11773 di repertorio, trascritto il 24/06/2004 a Lecco ai nn. 10109/6741

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 935**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 09/07/1959 con il n. 26714 di protocollo, rilasciata il 23/09/1959 con il n. 32853 di protocollo, agibilità del 04/07/1960 con il n. 1086 di protocollo, confermata successivamente in data 16/12/1963.

Autorizzazione **N. 95/31**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 07/07/1995, rilasciata il 17/08/1995 con il n. 18809 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile di cui al fg. BEL/4 mapp. 726.

L'autorizzazione riguarda il rifacimento facciate, riverniciatura serramenti e manutenzione pluviali e canali.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 43 del 30 giugno 2014, l'immobile ricade in zona R2 - Zona Territorial e residenziale a media densità. Norme tecniche di

attuazione ed indici: Art. 5.2 Zona territoriale residenziale media densità (R2) Aree a media densità, diffuse in più parti dell'ambito urbanizzato, entro quartieri residenziali o bacini di residenzialità sviluppatasi anche in prossimità delle zone produttive, contraddistinte da diverse tipologie pluripiano ed epoche storiche quali edificati a campo aperto, in linea, a torre, aggregati in semicorte, raramente con fronte su strada; Gli interventi previsti dovranno garantire la maggiore integrazione della dotazione di attrezzature e servizi per uno standard abitativo migliore. Destinazione principale: U1 Destinazioni ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2; Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8 Parametri Edilizi urbanistici - If= 0,40mq/mq o esistente se maggiore - Rc= 30% - H = m 14 o esistente se maggiore - Dotazione arborea (A) - Dotazione arbustiva (Ar) Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto b) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica c) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione del lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM, In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per la profondità di almeno m. 1,50. d) in occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto. e) non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada. Le zone R2 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e su SU di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU residenziali di cui sopra l'indice fondiario è incrementato a 0,55 mq/mq sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,15 mq/mq può essere utilizzata e costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica alla parete divisoria del tinello/cottura con il corridoio d'ingresso. Si segnala inoltre che il piano terra è rappresentato agli atti con una distribuzione degli spazi interni differente dallo stato di fatto. La stessa va ad interessare la cantina di nostra assegnazione. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria

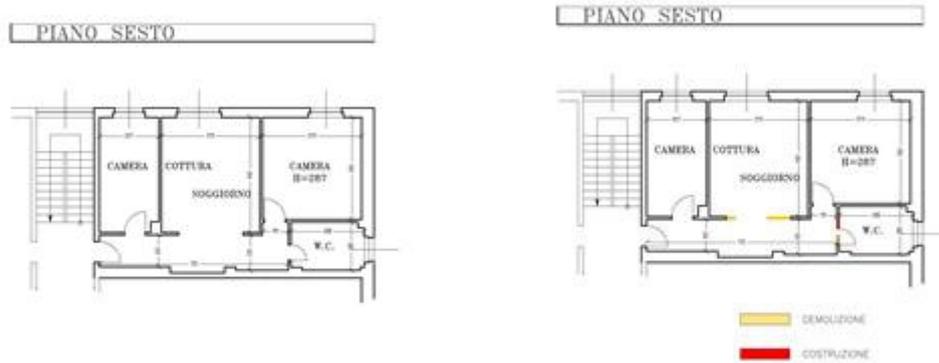
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione : € 1.000,00
- Diritti di segreteria comunali: € 30,00
- Onorario professionista: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg..

In data 16.12.1963 il tecnico comunale, a seguito del sopralluogo effettuato, ha rilasciato conferma di validità del certificato di abitabilità a sua volta già rilasciato in data 04.07.1960 n. 1086. Il tutto avveniva nonostante le piccole difformità riscontrate e debitamente segnalate in rosso sugli elaborati grafici presenti in atti.

*Stato di fatto**Comparativa*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica alla parete divisoria del tinello/cottura con il corridoio d'ingresso. Errata toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.600,00
- Diritti segreteria catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita all'appartamento al piano sesto di cui al sub. 32



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

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

BENI IN LECCO VIA FRATELLI FIGINI 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCO via Fratelli Figini 17, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'edificio si trova in località Bione in vicinanza del cavalcavia che regola lo svincolo della viabilità sulla superstrada SS 36 del Lago di Como e dello Spluga.

L'unità immobiliare è sita al sesto piano di un fabbricato articolato su otto livelli fuori terra.

I servizi sono garantiti dai prospicienti esercizi di grande distribuzione, esercizi commerciali, dal Centro Polispecialistico Lecchese, dal Centro Sportivo Comunale con ampio parcheggio.

L'intero stabile è configurabile come popolare con un grado di manutenzione generale sufficiente comunque dotato di ascensore.

L'appartamento a sua volta evidenzia uno stato di manutenzione sufficiente e si articola su un corridoio di ingresso, una camera singola, un tinello con cottura, una camera matrimoniale ed un bagno. A piano terra è presente una cantina.

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

- foglio 4 particella 726 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria A/3, classe

3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Sant'ambrogio n.17, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da nord via Fratelli Figini, sub. 33, vano scala comune (sub. 740) e cortile comune (sub. 738).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,300	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> Trave continua costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. Bagno

nella media ★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in porta blindata

nella media ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* realizzato in maglia di rete. cantina

scarso ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento. cantina

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in plastica

nella media ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*ascensore:* a pistone

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

nella media ★★☆☆☆☆

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare

nella media ★★☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da collaudare

nella media ★★☆☆☆☆

*citofonico:* analogico

nella media ★★☆☆☆☆

*antenna collettiva:* analogico

nella media ★★☆☆☆☆



**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
Appartamento	67,60	x	100 %	=	67,60
<b>Totale:</b>	<b>67,60</b>				<b>67,60</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da unico locale, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 726 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BEL, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Figini n. 17, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione unita BEL/4 mapp. 726 sub. 1

Coerenze: da nord: sub. 702, sub. 740, sub. 738 e sub. 731

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>2,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## Comparativo 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita  
 Data contratto di rilevazione: 03/2021  
 Dati Catastali: Fg. BEL/4 mapp. 726  
 Descrizione: abitazione di tipo economico con cantina  
 Indirizzo: via Fratelli Figini n. 17  
 Superficie principale e secondaria stimata: mq. 72,37  
 Superfici accessorie: ///  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a €/mq 690,89

## Comparativo 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita  
 Data contratto di rilevazione: 11/2021  
 Dati Catastali: Fg. LEC/6 mapp. 1298  
 Descrizione: abitazione di tipo economico con cantina  
 Indirizzo: via Carlo Buozzi  
 Superficie principale e secondaria stimata: mq. 85,75  
 Superfici accessorie: ///  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a €/mq 758,02

- Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
 Semestre 1 anno 2023  
 Abitazioni di tipo economico  
 Stato conservativo normale da €/mq 900 a €/mq. 1150

- Borsino Immobiliare provincia di Lecco  
 Abitazioni di tipo economico  
 Stato conservativo normale da €/mq 884 a €/mq. 995

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,60	x	860,00	=	<b>58.136,00</b>
Valore superficie accessori:	2,00	x	860,00	=	<b>1.720,00</b>
					<b>59.856,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 59.856,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 59.856,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici,

espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare. Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Lecco, Comparabitalia

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	67,60	2,00	59.856,00	59.856,00
				<b>59.856,00 €</b>	<b>59.856,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.180,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.676,00**

**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: **€. 8.351,40**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.963,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.361,60**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato  
Maurizio Chierichetti