



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

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

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Silvia Anelo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Furia Bonanomi**

CF:FRBRRT73H23A944Y  
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39  
telefono: 0395321387  
fax: 0395321387  
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it  
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, frazione Levata, della superficie commerciale di **124,90** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano ottavo (ultimo piano), in una palazzina degli anni 60, composto da soggiorno, cucina, tre camere camere, due bagni, corridoio, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (ottavo da terra), ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 127 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO n. SN, piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2022 Pratica n. LC0014625 in atti dal 14/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8180.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento altra proprietà, affaccio su area condominiale

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,90 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>€. 69.192,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.732,40</b>
Data della valutazione:	<b>26/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/03/2022, con scadenza il 31/03/2026, registrato il 29/03/2022 a Lecco ai nn. 1466 serie 1T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 6.000,00

#### **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 03/07/2006 a firma di notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 163991/30819 di repertorio, iscritta il 08/07/2006 a Bergamo ai nn. 10594/44051, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 22 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1043 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Bergamo ai nn. 33093/22595, 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:	<b>€. 1.674,00</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>€. 994,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>59,66</b>
Ulteriori avvertenze:	
Nelle spese ordinarie sono comprese le spese per l'ascensore e la fornitura di acqua potabile	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 9/10, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 163991/30819 di repertorio, trascritto il 08/07/2006 a Bergamo ai nn. 25728/44050

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2006), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 163991/30819 di repertorio, trascritto il 08/07/2006 a Bergamo ai nn. 25728/44050

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 16/11/2001 a firma di notaio Mangili Giuseppe ai nn. 39859 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Bergamo ai nn. 34441/46693

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

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

Licenza di costruzione **N. 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di civile abitazione, presentata il 10/02/1968, rilasciata il 21/02/1968 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 05/09/1969 con il n. 3 di protocollo.

Variante autorizzata con licenza edilizia in pari numero in data 27.08.1968, modifica al progetto approvato in data 21.02.1968, per "modifica e sopralzo al fabbricato di civile abitazione denominato "la levata".

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 24/07/2019 (approvazione variante al PGT), l'immobile ricade in zona Ambito B1 per attività di tipo residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 60, NTA Piano delle Regole. L'immobile risulta esterno alla perimetrazione del Parco Adda Nord, ma confinate con esso, pertanto soggetto alla normativa di Parco, di cui all'Art. 5 delle NTA "aree esterne di particolare valore". Eventuali interventi aventi rilievo sull'aspetto esteriore dell'immobile saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) l'appartamento è stato ampliato per annessione di porzione dell'appartamento adiacente (sul piano erano previsti 3 appartamenti ma ne sono stati realizzati solo due più ampi); 2) è stato realizzato un secondo piccolo balcone sul fronte nord-est, comprensiva di nuova piccola porta finestra di accesso; 3) nel vano ad uso soggiorno, sulla parete

posta a nord-ovest, è presente una seconda finestra non prevista in progetto (si segnala che tale difformità interessa tutti i piani del condominio); 4) la porta-finestra autorizzata nella parete sud-ovest, risulta lievemente spostata verso nord; 5) sono presenti minimi spostamenti di tavolati interni e di porte interne; 6) i muri perimetrali risultano più spessi e non inclinati come da progetto; 7) il soffitto è stato realizzato in piano e non inclinato come da progetto, con altezza interna pari a mt. 2,97 (inferiore all'altezza media prevista come rilevata dai disegni di progetto). Si segnala inoltre una lieve differenza nella superficie complessiva dell'unità inferiore al 2%, costituente tolleranza edilizia, ai sensi dell'Art. 34-bis, DPR 380/01. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/2001. In relazione all'azzoneamento di PGT che prevede l'assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica del fabbricato (Art. 5 NTA Parco Adda Nord), si segnala in primo luogo che le varianti sono state realizzate ante vincolo paesaggistico (immobile edificato nel 1969, Parco Adda Nord istituito nel 1983), ed in secondo luogo che in ogni caso, le finestre realizzate in aggiunta con le stesse caratteristiche architettoniche delle altre presenti, risultano escluse dall'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A, mentre la formazione del nuovo piccolo balconcino, con superficie utile pari a mq. 3,40, è contenuta entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato (valutata per il singolo appartamento), rientrando quindi nel limite delle superfici ammesse in difformità, per richiesta di compatibilità paesaggistica, ai sensi della Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Produttive.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Scia in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta parte delle difformità rispetto allo stato di fatto, come elencate nella conformità edilizia (nuova finestra, spostamento di alcune porte interne). Nella visura catastale non è indicato il numero civico. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di una planimetria catastale ed inserimento del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di planimetria catastale con procedura DOCFA, (al netto di iva e cassa): €600,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale, l'area di sedime di cui all'attuale mappale 1696, non risulta correttamente scaricata al Catasto Fabbricati quale ente urbano (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di Tipo Mappale, presentato

congiuntamente da tutti i proprietari degli appartamenti componenti il fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di 1/22 degli oneri professionali per la redazione di tipo mappale, oltre Iva e cassa (in relazione ai 22 appartamenti presenti nel condominio): €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN MONTE MARENZO VIA SAN CARLO 29, FRAZIONE LEVATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, frazione Levata, della superficie commerciale di **124,90** mq per la quota di:

- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano ottavo (ultimo piano), in una palazzina degli anni 60, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (ottavo da terra), ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 127 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO n. SN, piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2022 Pratica n. LC0014625 in atti dal 14/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8180.1/2022)  
Coerenze: da nord in senso orario, affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento altra proprietà, affaccio su area condominiale

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 11,00, Bergamo km 24,00, Monza km 32,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Garlate, Lago di Como, montagne delle Valsassina.



Vista satellitare.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 29,00 km Orio al Serio
- autobus distante 190 mt via Industriale
- autostrada distante 21,00 km A4-Capriate
- ferrovia distante 5,00 km stazione di Calolziocorte
- superstrada distante 11,00 km SS36 Lago di Como e dello Spluga



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in condominio alto, composto complessivamente da otto piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni '60.

L'immobile è localizzato nella frazione periferica del Comune di Monte Marengo, denominata Levata, quest'ultima risulta distante dal centro di Monte Marengo (Municipio e scuola primaria), circa 7,00 km, poiché posta geograficamente più a valle del Comune, verso il fiume Adda.

Il fabbricato si attesta sulla via San Carlo, una stradina di quartiere che si dirama dalla principale Via delle Industrie (che collega la frazione a Lecco, passando dal Comune di Calolziocorte), confinando a nord, est e sud, con lotti residenziali, mentre ad ovest con lotto industriale (quest'ultimo posto geograficamente più basso).

La palazzina si compone complessivamente di 22 appartamenti, oltre a vani accessori e cantine al piano terreno, presenta un area condominiale perimetrale al fabbricato, in parte a giardino con forte pendenza est-ovest.

L'accesso all'appartamento posto all'ottavo ed ultimo piano, avviene attraverso l'androne del piano terreno, con ingresso diretto dalla pubblica via, in assenza di marciapiede stradale, ma protetto da dissuasori metallici, passando successivamente dall'unico vano scala dotato di ascensore, si segnala che quest'ultimo risultava guasto al momento del sopralluogo (a detta degli occupanti da parecchi giorni).

L'appartamento, libero su tre lati, è composto da corridoio d'ingresso che prolungandosi distribuisce tutti i vani principali, la cucina abitabile, il soggiorno, tre camere da letto di cui due matrimoniali ed una singola, ed un bagno, è inoltre presente un secondo bagno con antibagno, al quale si accede dalla cucina. Completano l'unità abitativa due balconi accessibili il primo dal soggiorno, ed il secondo dalla camera da letto.

Gli affacci presenti sono su tre lati, nord-est, nord-ovest e sud-ovest, con il balcone affacciato a sud-ovest che gode di un'ampia e gradevole vista sulla sottostante vallata, nella quale scorre il fiume Adda.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture molto datate, tra cui pavimenti in graniglia di pietra e piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetri semitermici da revisionare, tapparelle in PVC, il bagno principale si presenta in condizioni migliori (probabilmente rifatto in tempi più recenti), con doppio lavabo su ripiano in granito, water, bidet, vasca e rivestimenti ceramici più moderni.

Le facciate del condominio, le gronde ed i balconi necessitano di manutenzioni ordinarie, per nuova tinteggiatura e sistemazione di parti d'intonaco ammalorate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera di alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato d'ingresso all'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in realizzata in piastrelle in graniglia di pietra ed in piastrelle di	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ceramica

Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: da verificare

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

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

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare

*ascensore*: conformità: da verificare. attualmente guasto

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★



Vista esterna fronte sud-ovest.



Vista esterna fronte nord-est.



Soggiorno.



Bagno.

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 piano ottavo	124,00	x	100 %	=	124,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>124,90</b>



*piano 3°/3° - mansarda*



*Planimetria 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: 05/12/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al terzo piano, nel condominio gemello a quello di stima

Indirizzo: Via San Carlo 27, Monte Marengo

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 55.000,00 pari a 753,42 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

Fonte di informazione: conservatoria

Descrizione: appartamento nello stesso condominio posto al piano primo, con autorimessa, oggetto di acquisto in asta e successiva rivendita

Indirizzo: Via San Carlo 29, Monte Marengo

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 65.000,00 pari a 643,56 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,90 x 580,00 = **72.442,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.442,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.442,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Monte Marenzo, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2023

## 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	124,90	0,00	72.442,00	72.442,00
				<b>72.442,00 €</b>	<b>72.442,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.192,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.459,60**

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>€. 65.732,40</b>

data 26/10/2023

il tecnico incaricato  
Roberto Furia Bonanomi