



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
Avv. CLARISSA AURIEMMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

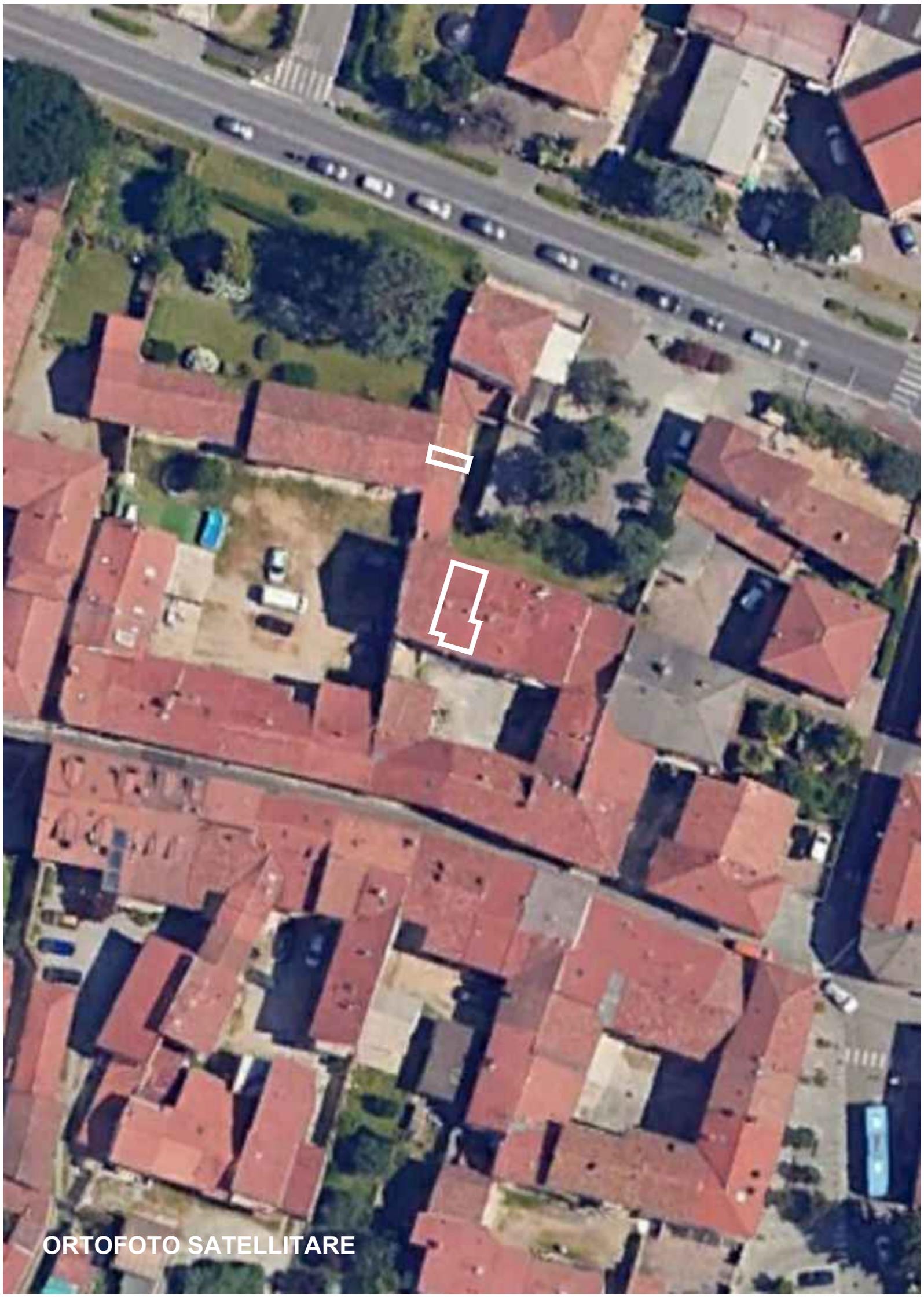
creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARCO MILANI**

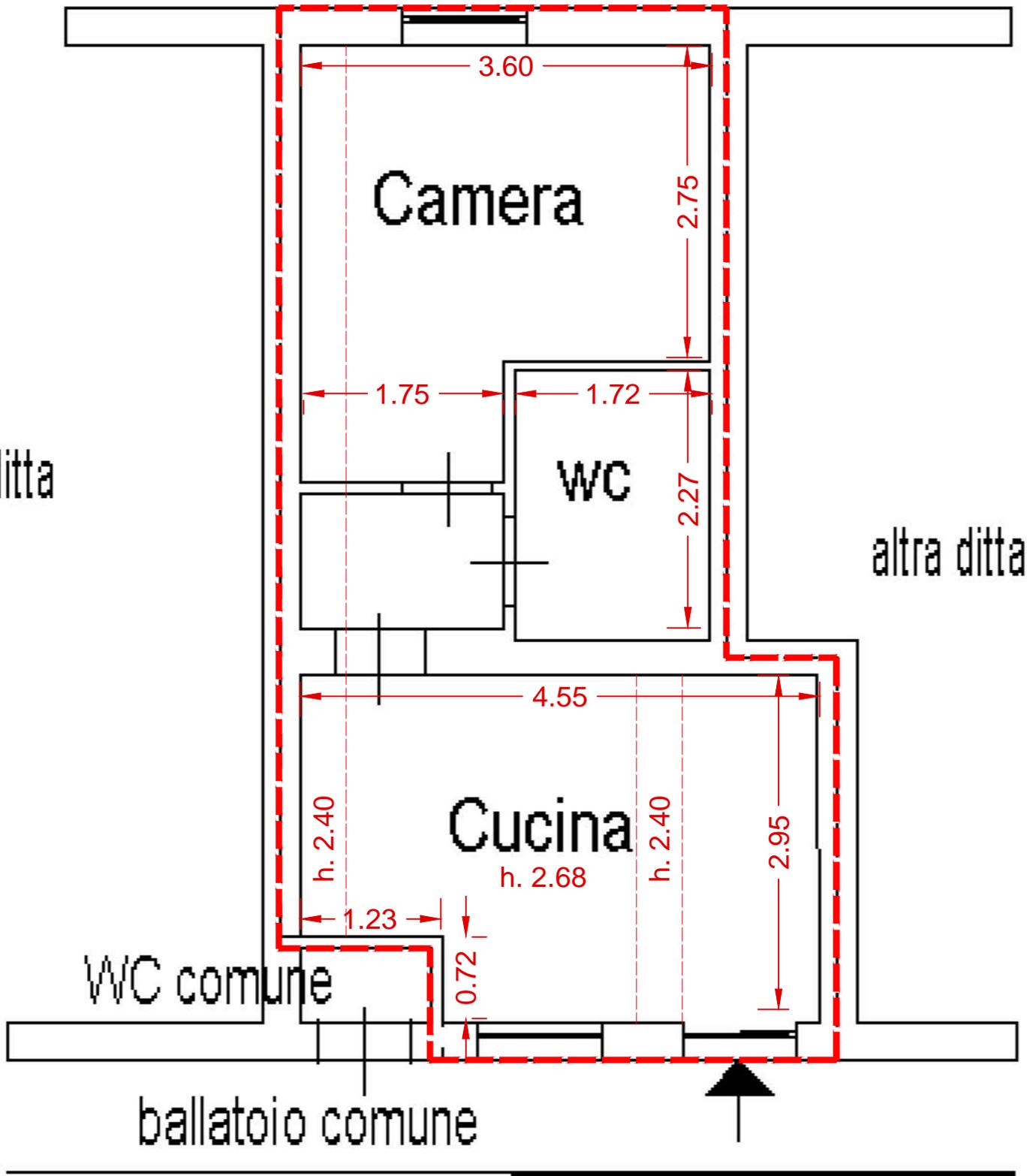
CF:MLNMRC73E11E507F  
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30  
telefono: 3356812459  
fax: 0341911661  
email: milanimarco@hotmail.com  
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



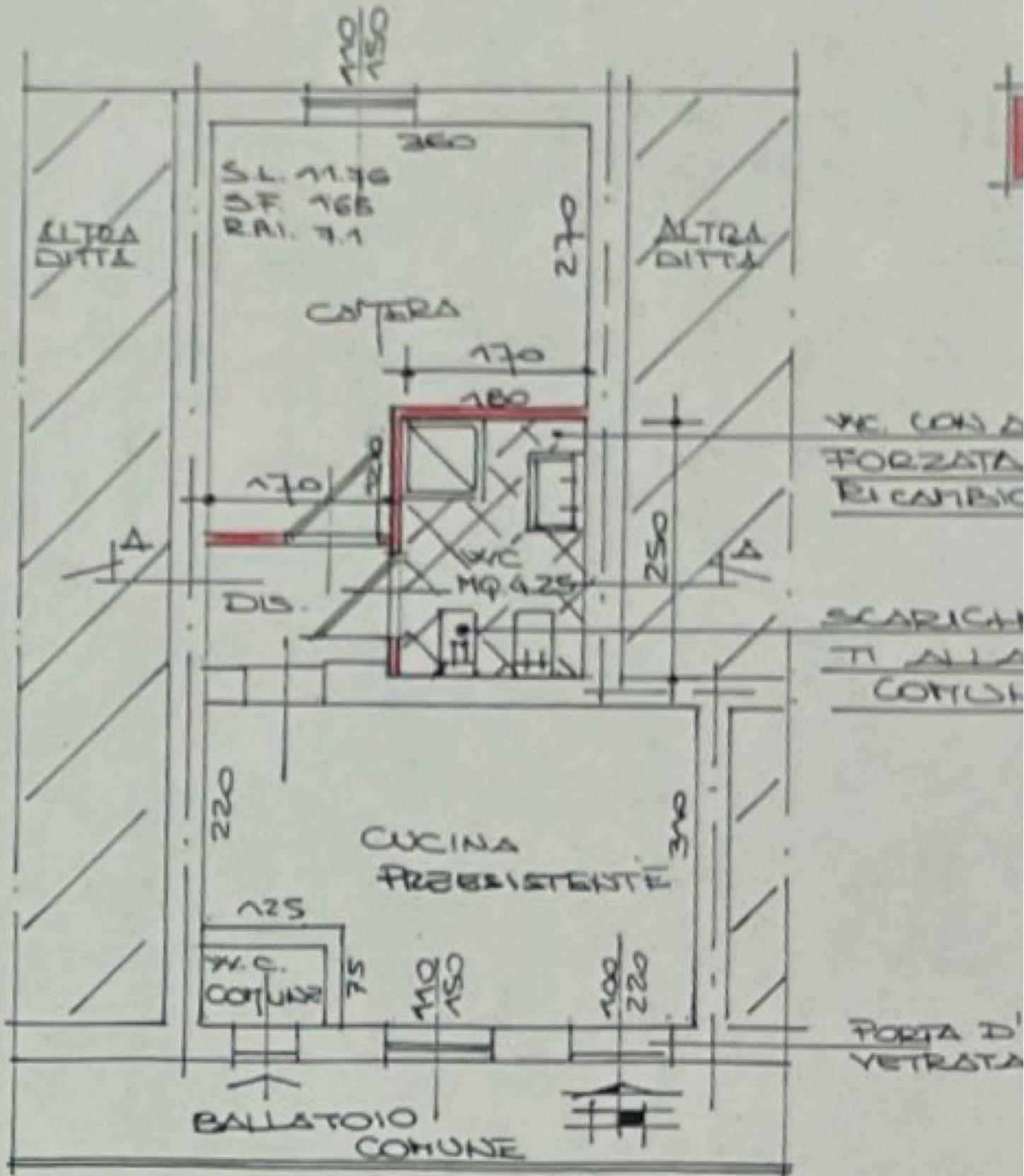
ORTOFOTO SATELLITARE



cortile comune



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



PiANTA PIANO SECONDO H.2.70  
ESISTENTE SC. 1:100

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ROBBIATE Via Don Sebastiano Colleoni 32, della superficie commerciale di **39,70** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un piccolo appartamento ubicato in contesto di corte antica, nel centro storico di Robbiate.

L'accesso carraio e pedonale, avviene della Via Don Sebastiano Colleoni, attraverso un passaggio coperto che introduce nel cortile comune, su cui affacciano edifici e porzioni di edificio di aspetto non omogeneo, caratterizzati da stati di manutenzione differenti.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel corpo di fabbrica principale, al piano secondo (sulla sinistra osservando spalle alla via).

Il fabbricato è di antica costruzione, realizzato con tecniche tradizionali: fondazioni e murature di elevazione in pietrame, solai e copertura in legno, manto in coppi di laterizio; negli anni è stato evidentemente rimaneggiato e salvo alcune porzioni ristrutturate è in stato di conservazione mediocre.

Sulla destra dello stabile è ubicata la scala comune in buono stato che conduce ai piani superiori; la porzione al secondo livello, occupata tra le altre unità dall'appartamento oggetto di stima appare la più trascurata: la distribuzione è affidata ad uno stretto ballatoio, con pavimentazione in battuto di cemento, con parapetto di altezza non regolamentare (circa 80 cm.).

L'accesso avviene direttamente nel locale soggiorno cottura, sulla sinistra, su un piccolo disimpegno affacciano il bagno (cieco) e la camera da letto.

Le finiture sono essenziali e lo stato di manutenzione precario.

La dotazione impiantistica è scarna: sono presenti termosifoni ma non sono funzionanti in quanto manca la caldaia a gas, sostituita da boiler elettrico per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

In diversi punti dell'appartamento sono presenti visibili muffe, dovute all'umidità, in parte da imputare all'utilizzo dell'appartamento ed in parte dovute ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura.

Accanto all'ingresso è presente un piccolo vano W.C. comune ad altre unità immobiliari (apparentemente in disuso).

Il proprietario riporta di importanti perdita dall'impianto idraulico verso il piano inferiore.

L'immobile richiede una radicale ristrutturazione ed è necessaria una revisione del manto di copertura (parte comune).

In un appezzamento di terreno retrostante il fabbricato principale, raggiungibile tramite passaggio coperto, è presente un fabbricato accessorio all'interno del quale è ubicato il ripostiglio di pertinenza: di vecchia costruzione, in muratura con copertura in legno e manto in marsigliesi, ha struttura essenziale ed è privo di impianti, l'accesso ai singoli ripostigli avviene direttamente dall'esterno, lo spazio è di discrete dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala comune, distribuzione a ballatoio, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 515 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Don Sebastiano Colleoni n. 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da N in senso orario: prospetto su area comune - altro appartamento - ballatoio e W.C. comune - altro appartamento.  
superficie catastale mq. 39; escluse aree scoperte mq. 39.
- foglio 9 particella 1805 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 5, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: a N mapp. 1806 - a E mapp. 1800 - a S mapp. 1804 - a O mapp. 1391  
Annotazioni: di immobile: GIARDINO PARIFICATO CON DIRITTO ALLA CORTE N. 1800

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2000.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,70 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>€. 21.035,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato da uno dei debitori unitamente alla moglie ed alla figlia minore.

## 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 15/04/2003 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 11293 di repertorio, iscritta il 31/03/2023 a Lecco ai nn. 4658/558, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 105.000.

Importo capitale: 70.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Di rinnovazione

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

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di ufficiale giudiziario , trascritta il 19/02/2024 a Lecco ai nn. 2407/1926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 21/07/2014 a firma di ufficiale giudiziario , trascritta il 31/07/2014 a Lecco ai nn. 8644/6532, 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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Agli immobili compete il diritto alla corte al mappale 1800 nonchè la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni dell'intero fabbricato ex art. 1117 e segg. C.C.

Nell'atto di provenienza il ripostiglio è identificato come "piccolo trratto di terreno pertinenziale" come in effetti identificato al Catasto Terreni, foglio 9 part. 1805.

Nessun condominio costituito sebbene il contesto "di ringhiera" abbia per conformazione pari

comuni.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata (dal 15/04/2003), con atto stipulato il 15/04/2003 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 11292 di repertorio, trascritto il 02/05/2003 a Lecco ai nn. 7017/4763

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 15/04/2003)

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

Edificio di corte edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, risalente presumibilmente al 1850 circa.

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

Autorizzazione Edilizia in sanatoria (art. 13 L.47/85) N. **235/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione servizio igienico interno, rilasciata il 07/02/2003 con il n. 1404 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Vecchio Nucleo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nell'allegato 2.3 VECCHI NUCLEI per gli edifici oggetto di perizia è previsto "intervento di risanamento" ai sensi dall'art. 59 comma 2b.. Il territorio del comune di Robbiate è interamente sottoposto a vincolo paesistico ambientale apposto con D.M. 31.07.1969.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ripostiglio

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ripostiglio

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scheda non presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Tipo Mappale per inserimento dell'edificio in mappa (previa accordi, a cura e spese di tutti i proprietari dei ripostigli del corpo); successivamente presentazione nuova scheda catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda: €150,00
- diritti catastali: €50,00
- presentazione Tipo Mappale e diritti (pro quota - totale stimato € 2.700): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ripostiglio

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità rilevate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda: €250,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIATE VIA DON SEBASTIANO COLLEONI 32

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROBBIATE Via Don Sebastiano Colleoni 32, della superficie commerciale di **39,70** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è un piccolo appartamento ubicato in contesto di corte antica, nel centro storico di Robbiate.

L'accesso carraio e pedonale, avviene della Via Don Sebastiano Colleoni, attraverso un passaggio coperto che introduce nel cortile comune, su cui affacciano edifici e porzioni di edificio di aspetto non omogeneo, caratterizzati da stati di manutenzione differenti.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel corpo di fabbrica principale, al piano secondo (sulla sinistra osservando spalle alla via).

Il fabbricato è di antica costruzione, realizzato con tecniche tradizionali: fondazioni e

murature di elevazione in pietrame, solai e copertura in legno, manto in coppi di laterizio; negli anni è stato evidentemente rimaneggiato e salvo alcune porzioni ristrutturata è in stato di conservazione mediocre.

Sulla destra dello stabile è ubicata la scala comune in buono stato che conduce ai piani superiori; la porzione al secondo livello, occupata tra le altre unità dall'appartamento oggetto di stima appare la più trascurata: la distribuzione è affidata ad uno stretto ballatoio, con pavimentazione in battuto di cemento, con parapetto di altezza non regolamentare (circa 80 cm.).

L'accesso avviene direttamente nel locale soggiorno cottura, sulla sinistra, su un piccolo disimpegno affacciano il bagno (cieco) e la camera da letto.

Le finiture sono essenziali e lo stato di manutenzione precario.

La dotazione impiantistica è scarsa: sono presenti termosifoni ma non sono funzionanti in quanto manca la caldaia a gas, sostituita da boiler elettrico per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

In diversi punti dell'appartamento sono presenti visibili muffe, dovute all'umidità, in parte da imputare all'utilizzo dell'appartamento ed in parte dovute ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura.

Accanto all'ingresso è presente un piccolo vano W.C. comune ad altre unità immobiliari (apparentemente in disuso).

Il proprietario riporta di importanti perdita dall'impianto idraulico verso il piano inferiore.

L'immobile richiede una radicale ristrutturazione ed è necessaria una revisione del manto di copertura (parte comune).

In un appezzamento di terreno retrostante il fabbricato principale, raggiungibile tramite passaggio coperto, è presente un fabbricato accessorio all'interno del quale è ubicato il ripostiglio di pertinenza: di vecchia costruzione, in muratura con copertura in legno e manto in marsigliesi, ha struttura essenziale ed è privo di impianti, l'accesso ai singoli ripostigli avviene direttamente dall'esterno, lo spazio è di discrete dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala comune, distribuzione a ballatoio, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 515 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Don Sebastiano Colleoni n. 10, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da N in senso orario: prospetto su area comune - altro appartamento - ballatoio e W.C. comune - altro appartamento.  
superficie catastale mq. 39; escluse aree scoperte mq. 39.
- foglio 9 particella 1805 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 5, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: a N mapp. 1806 - a E mapp. 1800 - a S mapp. 1804 - a O mapp. 1391  
Annotazioni: di immobile: GIARDINO PARIFICATO CON DIRITTO ALLA CORTE N. 1800

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2000.



*soggiorno cottura*



*soggiorno cottura*



*disimpegno*



*bagno*



*camera*



*ballatoio comune*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*cento di Robbiate*



*Via don Sebastiano Colleoni*



*corte interna dal ballatoio comune*



*corte interna*



*fabbricato in cui è ubicato l'appartamento (2° piano a sinistra)*



*accesso alla corte*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. vetro semplice, in soggiorno sostituito da pannello in compensato

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in coppi di laterizio con coibentazione in assente. comune, da revisionare

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco civile. evidenti fioriture di muffe

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta battente realizzato in legno e vetro con inferriata

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

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

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* con alimentazione a metano conformità: assente

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: assente

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: assente. caldaia non presente

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



boiler ACS (caldaia per riscaldamento assente)



scala comune



corpo ripostigli



ripostigli

CONSISTENZA:

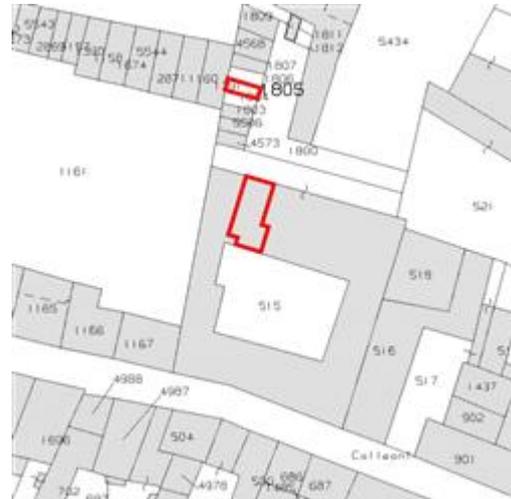
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

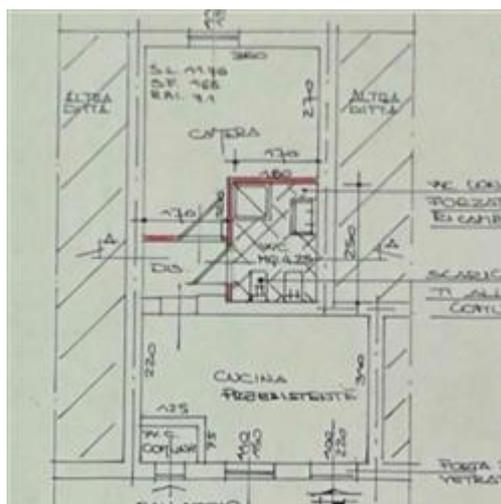
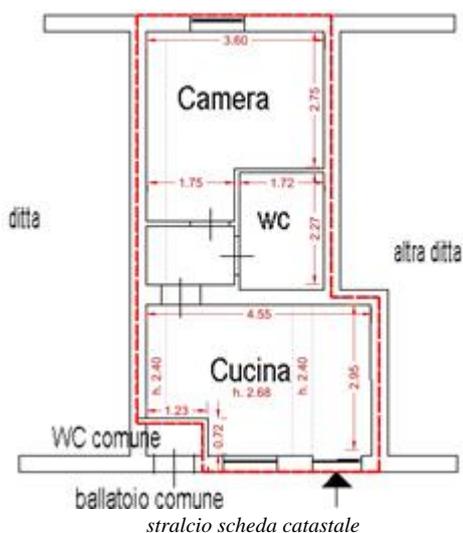
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CF - 515/14: appartamento al piano secondo	39,00	x	100 %	=	39,00
CT - 1805: ripostiglio al piano terreno	7,00	x	10 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>39,70</b>



ortofoto satellitare



estratto di mappa



## 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: 26/09/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale: posizione =, qualita costruzione ++, condizioni +

Indirizzo: via Piave, Robbiate

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Trilocale: posizione =, qualita costruzione +++, condizioni +

Indirizzo: via Piave, Robbiate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

L' allentamento dei tassi di interesse, se confermato nei prossimi mesi, potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni.

La situazione nei paesi della Brianza Lecchese è tuttora più depressa rispetto ad altre aree della Provincia, le quotazioni scontano una sovra offerta di immobili (anche all'asta) ed una scarsa qualità media degli immobili offerti: persistono valori piuttosto bassi.

Relativamente al Comune di ROBBIATE:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2023, zona B2 centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI ECONOMICHE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900 – 1.150 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2024, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 800 – 900 €/mq.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, posizione, esposizione, taglio dell'appartamento, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire un valore base di € 550,00/mq. per le superfici principali, opportunamente ridotto per gli spazi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,70	x	550,00	=	<b>21.835,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 21.835,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 21.835,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: Brianza Lecchese, 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	39,70	0,00	21.835,00	21.835,00
				<b>21.835,00 €</b>	<b>21.835,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.035,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.103,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.900,00**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI