



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Serena Panzeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024

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 65/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AIRUNO Via Enrico Toti 9, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento posto al piano terreno in palazzina di remota costruzione, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio in sottoscala, cantina al piano interrato ed uso esclusivo di piccola porzione di area a cortile con accesso dal soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1730 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti 9, piano: S1 -T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento al piano terreno, autorimessa altra proprietà (sub. 9), cortile comune (sub. 1), appartamento altra proprietà (sub. 4), vano scala comune (sub. 1), cortile comune (sub. 1); della cantina al piano interrato, cantina altra proprietà (sub. 4), corridoio comune (sub.1), cantina altra proprietà (sub. 2), terrapieno.

Nella proprietà è compreso l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile della piccola porzione di area a cortile posta sul lato ovest dell'appartamento e del vano ripostiglio nel sottoscala al piano terreno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.118,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.162,10
Data della valutazione:	01/10/2024

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 08/05/2024, con scadenza il 09/05/2028, registrato il 08/05/2024 ai nn. 24050817314413105 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00

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**, stipulata il 07/09/2007 a firma di notaio Quaggia Luciano ai nn. 215680/34029 di repertorio, registrata il 21/09/2007 a Milano ai nn. 17914 S.1T, iscritta il 22/09/2007 a Lecco ai nn. 17263/3778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 943 di repertorio, trascritta il 17/05/2024 a Lecco ai nn. 7405/5843, 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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.152,00
Millesimi condominiali:	82

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali comprendo la fornitura di acqua.

L'intero territorio del Comune di Airuno è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 136 comma 1 del d.lgs n. 42 del 22.04.2004, per provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico DM 05/06/1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2007), con atto stipulato il 07/09/2007 a firma di notaio Quaggia Luciano ai nn. 215679/34028 di repertorio, registrato il 21/09/2007 a Milano ai nn. 1713 serie 1T, trascritto il 22/09/2007 a Lecco ai nn. 17262/10288

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2002 fino al 07/09/2007), con atto stipulato il 23/01/2002 a firma di notaio Di Domenico Cosimo ai nn. 3618620312 di repertorio, registrato il 01/02/2002 a Monza ai nn. 210, trascritto il 26/01/2002 a Lecco ai nn. 1147/835

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. 350/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 31/05/1979 con il n. 1165 di prot. di protocollo, rilasciata il 04/08/1979

Autorizzazione edilizia in sanatoria **N. 983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria a fabbricato esistente, presentata il 05/06/1991 con il n. 2236 di prot. di protocollo, rilasciata il 05/12/1992 con il n. 983 di protocollo, agibilità del 07/11/1998 con il n. 8523 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 06.06.2017 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22.2 Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole: Comprendono le aree già urbanizzate. In tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e ricostruzione. Sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti e comunque entro il limite del volume ammesso dal Titolo IV delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che la cantina attualmente occupata dai locatari del sig. *** DATO OSCURATO *** **NON É LA CANTINA DI PROPRIETÀ**, bensì la cantina di cui al subalterno n. 2, la cantina di proprietà di cui al subalterno n. 3 è occupata da terzi. Trattandosi di cantine aventi le medesime caratteristiche e dimensioni, sarà cura dell'aggiudicatario di prendere contatti con l'occupante della cantina in proprietà per concordare l'utilizzo corretto dei due vani. *** DATO OSCURATO ***

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) sono presenti minime differenze nel posizionamento delle porte interne; 2) nel bagno che si apre direttamente sulla camera da letto non è stato realizzato l'antibagno come previsto nel progetto di ristrutturazione; 3) la finestra nel bagno è stata realizzata in posizione diversa e con dimensione inferiore a quanto previsto dal vigente RLI; 4) il rapporto areo-illuminante del vano ad uso soggiorno-cucina è inferiore al minimo previsto dal vigente RLI; 5) la finestra in bocca di lupo nella cantina non è presente (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-bis DPR 380/2001, la SCIA in sanatoria è condizionata all'esecuzione di opere edili finalizzate a conformare l'unità abitativa alle norme dettate dal vigente Regolamento d'Igiene quali, l'ampliamento della finestra del vano soggiorno-pranzo, la formazione di finestra nel bagno come da progetto sul fronte nord, l'esecuzione di breve parete con porta nel bagno (formazione antibagno). In relazione al vincolo paesaggistico presente sull'intero territorio del Comune di Airuno, si segnala che, a parere dello scrivente, le varianti rilevate non sono soggette a richiesta di compatibilità paesaggistica, in quanto le minime modifiche da apportare ai serramenti, e la nuova finestra da realizzare nel fronte nord sono escluse ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A (nel fabbricato sono presenti sul fronte est tipologie architettoniche di aperture simili a quelle da realizzare). In relazione alla verifica di conformità sismica si segnala che, a parere dello scrivente, le minime varianti risultano escluse dalla verifica, poiché il Comune di Airuno è a bassa sismicità (Zona 3). Se richiesta specificamente dall'Amministrazione in fase di istruttoria della pratica di sanatoria, sarà necessario redigere anche attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato con costo di massima pari ad € 1.500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per apertura di piccola finestra, ampliamento di porta-finestra esistente, formazione di breve parete in cartongesso con porta, stima di massima a corpo: €6.000,00
- 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: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dell'abitazione presenta le difformità rispetto allo stato di fatto, come elencate nella conformità edilizia (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 della planimetria catastale

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): €.800,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN AIRUNO VIA ENRICO TOTI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AIRUNO Via Enrico Toti 9, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento posto al piano terreno in palazzina di remota costruzione, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio in sottoscala, cantina al piano interrato ed uso esclusivo di piccola porzione di area a cortile con accesso dal soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, scala unica, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1730 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti 9, piano: S1 -T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento al piano terreno, autorimessa altra proprietà (sub. 9), cortile comune (sub. 1), appartamento altra proprietà (sub. 4), vano scala comune (sub. 1), cortile comune (sub. 1); della cantina al piano interrato, cantina altra proprietà (sub. 4), corridoio comune (sub.1), cantina altra proprietà (sub. 2), terrapieno.

Nella proprietà è compreso l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile della piccola porzione di area a cortile posta sul lato ovest dell'appartamento e del vano ripostiglio nel sottoscala al piano terreno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 13,00, Monza km 28,00, Bergamo km 29,00). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre

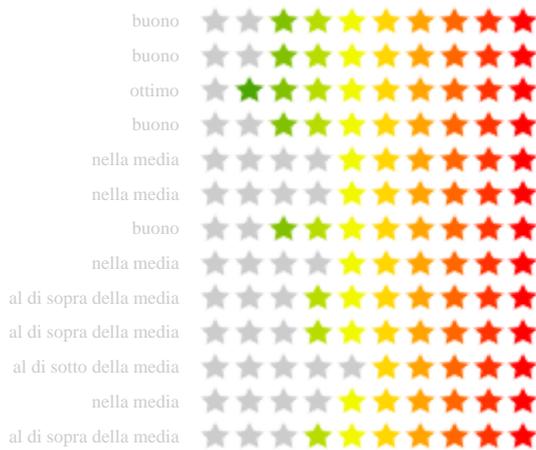
presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fiume Adda, lago di Como, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Adda, lago di Como, montagne della Valsassina..



Vista satellitare 3D

SERVIZI

- biblioteca
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- campo da calcio
- cinema
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante km. 29 (Orio al Serio)
- autobus distante mt. 220
- autostrada distante km. 20 (A4 Capriate)
- ferrovia distante mt. 400,00 (Stazione di Airuno)



tangenziale distante km 13 (Tangenziale Est)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 10 (Strada Statale 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terreno, inserito in fabbricato di remota costruzione (schede catastali di primo impianto del 1954), oggetto di completa ristrutturazione negli anni 1992-1993, denominato Condominio Beverly Hills.

L'immobile è sito nella zona semi-centrale del Comune di Imbersago, il centro facilmente raggiungibile dista 400 mt, adiacente all'immobile è collocata la scuola media, mentre le scuole elementari e dell'infanzia sono a breve distanza, nelle vicinanze sono presenti l'ufficio postale, la biblioteca, la farmacia e vari esercizi commerciali, tra cui panificio, alimentari, bar, ristorante etc.

Il fabbricato si colloca al civico n. 9 di via Enrico Toti, breve strada locale a fondo cieco senza marciapiedi, localizzata a breve distanza dalla Strada Provinciale 72.

L'unità immobiliare è inserita nella porzione nord-ovest del condominio, l'accesso si attua dalla pubblica via, passando da breve vialetto comune, quindi attraversando l'ingresso comune che disimpegna al piano terreno l'appartamento oggetto di perizia, una seconda unità abitativa e le scale (una di accesso al piano interrato ed una di accesso ai piani superiori).

Il Condominio si compone di 7 appartamenti distribuiti su tre piani, 7 cantine al piano interrato e 3 autorimesse al piano terreno, è un immobile di semplice composizione con i minimi spazi comuni necessari alla fruizione degli alloggi e delle autorimesse, esternamente necessita di tinteggiatura delle facciate.

L'appartamento di piccole dimensioni è composto da vano soggiorno con angolo cottura, locale dalla forma quadrata con porta finestra sul fronte ovest, camera da letto direttamente collegata con il vano soggiorno (senza corridio), locale dalla forma rettangolare con finestra sul fronte ovest, bagno direttamente collegato con la camera (senza corridio), vano lungo e stretto non dotato di antibagno, con piccola ed alta finestrella sul fronte ovest, esternamente sempre sul fronte ovest è presente una porzione del cortile in uso esclusivo, trattasi di una striscia lunga e stretta con pavimentazione in piastrelle. Completano la proprietà immobiliare un piccolo ripostiglio localizzato al piano terreno, nel sottoscala della scala di accesso ai piani superiori ed una cantina di medie dimensioni al piano interrato.

L'appartamento si presenta con finiture ed impianti datati, grado di conservazione sufficiente, necessita di manutenzione alle persiane, oltre ai lavori edili necessari alla regolarizzazione edilizia come specificati in perizia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica

plafoni: realizzati in intonaco con ribassamenti in cartongesso

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

mediocre 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre 

rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica



infissi interni: a ventola realizzati in legno tamburato

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre conformità: da verificare

nella media 

citofonico: audio conformità: da verificare

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme alla data di installazione

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media 



Vista condomino fronte est.



Vista condominio fronte ovest.



Vista soggiorno con angolo cottura.



Vista bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[306.04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9700200005415 registrata in data 05/11/2015

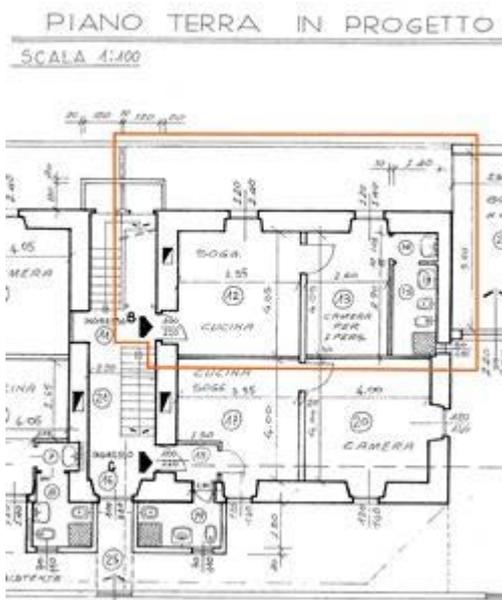
CONSISTENZA:

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

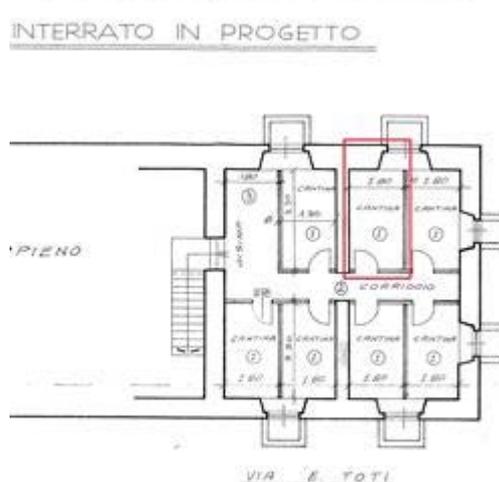
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terreno	42,00	x	100 %	=	42,00
Cortile piano terreno in uso esclusivo	20,00	x	15 %	=	3,00
Cantina piano interrato	7,00	x	50 %	=	3,50

Totale:	69,00	48,50
----------------	--------------	--------------



PE 983/1992 Piano Terreno



PE 983/1992 Piano Interrato

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: 18/07/2024
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line
 Descrizione: Bilocale secondo piano
 Indirizzo: Airuno via statale
 Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie: 1
 Prezzo: 75.000,00 pari a 1.229,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/09/2024
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line
 Descrizione: Bilocale piano primo
 Indirizzo: Airuno, Piazza Fenaroli 6

Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie: 11
 Prezzo: 89.000,00 pari a 1.098,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on line
 Descrizione: Bilocale piano rialzato
 Indirizzo: Airuno, frazione Aizzurro, Località Gibello
 Superfici principali e secondarie: 57
 Superfici accessorie: 1
 Prezzo: 55.000,00 pari a 948,28 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,50 x 1.000,00 = **48.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.500,00**

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 Lecco, ufficio tecnico di Airuno, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2024

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	48,50	0,00	48.500,00	48.500,00
				48.500,00 €	48.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.382,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.118,00**

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: **€. 1.955,90**

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: **€. 37.162,10**

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi