



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Cooperativa Manzoni 2

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Miriam Rudini con sede in Via C. Battisti n. 2 - 23845 Costa Masnaga (LC) - Tel. 031/856289

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Monti Dario

CF: MNTDRA74B08E507A

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12

telefono: 0341450572

fax: 0341450572

email: geom.monti@libero.it

PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a IMBERSAGO Via Brianza 4, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costituito complessivamente da n° 19 unità immobiliari residenziali e un locale adibito a laboratorio comunale, il tutto denominato Condominio "Cooperativa Manzoni 2". Il fabbricato si colloca nella parte alta del versante collinare e più precisamente a nord/ovest rispetto al centro del paese dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1976 e terminati nel 1977. Al piano terra dell'edificio si trovano le autorimesse e le cantine mentre al piano primo e secondo si collocano tutte le altre unità residenziali del condominio. Il complesso a forma di "C" è suddiviso in 4 rampe di scale. L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala comune identificato con il n. 4/b mentre la cantina dal corpo scala comune identificato con il n. 4/d. Annesso al complesso condominiale vi è un'area di pertinenza comune destinata in parte a verde e camminamenti, in parte a posti auto e in parte come area di manovra e accesso ai box. L'area condominiale è compartimentata su tutti i lati con muro in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro. L'accesso al Condominio è garantito da un cancello carraio e pedonale di cui al civico n° 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1° = 2,90 mt, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Brianza n. 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - da nord (in senso orario) per l'appartamento: altra unità immobiliare mapp. 25, per due lati affaccio su area di pertinenza condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25, vano scala condominiale mapp. 25. - da nord (in senso orario) per la cantina: area di pertinenza condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25, disimpegno condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

65,20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.446,00
Data della valutazione:	13/04/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2608 di Rep. di repertorio, trascritta il 05/01/2024 a Lecco ai nn. Reg. Part. 126 Reg. Gen. 167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.405,49
Millesimi condominiali:	28,811 per
Ulteriori avvertenze:	l'appartamento e

- l'area dove insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico parte ai sensi dell'art. 136 e parte ai sensi dell'art. 142 comma del D.Lgs n° 42/2004. **0,765 per la cantina**
- il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è costituito in condominio.
- la quota dei millesimi di proprietà riportata nel prospetto sopra è stata dedotta dai documenti ricevuti dall'amministratore del condominio in quanto nell'atto di compravendita non viene indicata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/08/2020), con atto stipulato il 26/08/2020 a firma di Notaio Spreafico Luca (Merate) ai nn. 13073/10738 di repertorio, trascritto il 28/08/2020 a Lecco ai nn. Reg. Gen. 10194 Reg. Part. 7261. Si rileva che nella compravendita è compresa la quota di 1/19 di altra unità immobiliare con annessa cantina.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato edificato successivamente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **318/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione condominio, presentata il 31/01/1975, rilasciata il 03/11/1975 con il n. 318/1975 di protocollo, agibilità del 26/11/1979 con il n. 318 di protocollo

C.E. in sanatoria L. 47/85 (Condono n. 133) N. **763/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione spazi accessori: box e cantina a P.T. e relativo alloggio di pertinenza a P.1°, presentata il 31/12/1986 con il n. 2387 di Prot. di protocollo, rilasciata il 27/11/1989 con il n. 763 di protocollo, agibilità del 27/11/1989 con il n. 763 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 29/07/2013, l'immobile ricade in zona ambito territoriale T2: sistema insediativo consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo II art. 81 - 82 - 83 e 83 bis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - PER L'APPARTAMENTO: l'altezza utile interna non corrisponde, quella rilevata è 2,90 mt. - PER LA CANTINA: l'altezza utile interna non corrisponde, quella rilevata è 2,50 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €.600,00
- oneri catastali (n° 2 schede): €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN IMBERSAGO VIA BRIANZA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMBERSAGO Via Brianza 4, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costituito complessivamente da n° 19 unità immobiliari residenziali e un locale adibito a laboratorio comunale, il tutto denominato Condominio "Cooperativa Manzoni 2". Il fabbricato si colloca nella parte alta del versante collinare e più precisamente a nord/ovest rispetto al centro del paese dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1976 e terminati nel 1977. Al piano terra dell'edificio si trovano le autorimesse e le cantine mentre al piano primo e secondo si collocano tutte le altre unità residenziali del condominio. Il complesso a forma di "C" è suddiviso in 4 rampe di scale. L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala comune identificato con il n. 4/b mentre la cantina dal corpo scala comune identificato con il n. 4/d. Annesso al complesso condominiale vi è un'area di pertinenza comune destinata in parte a verde e

camminamenti, in parte a posti auto e in parte come area di manovra e accesso ai box. L'area condominiale è compartimentata su tutti i lati con muro in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro. L'accesso al Condominio è garantito da un cancello carraio e pedonale di cui al civico n° 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1° = 2,90 mt, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Brianza n. 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - da nord (in senso orario) per l'appartamento: altra unità immobiliare mapp. 25, per due lati affaccio su area di pertinenza condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25, vano scala condominiale mapp. 25. - da nord (in senso orario) per la cantina: area di pertinenza condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25, disimpegno condominiale mapp. 25, altra unità immobiliare mapp. 25.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna del Bosco, percorsi naturalistici lungo il fiume Adda e traghetto di Leonardo.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km (Malpensa - MI)	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 10 Mt	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 40 Km (A4 Milano - Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 Km (Orio Al Serio - BG)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 20,0 Km (SS 36 lago di Como e dello Spluga)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 15 Km (Est di Milano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 Km (stazione di Robbiate)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti (reale consistenza):

- **APPARTAMENTO** posto a piano primo e così suddiviso: soggiorno con ang. cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone.

- **CANTINA** posta a piano terra e così suddivisa: unico locale.

Nel suo complesso il fabbricato è da considerarsi in buono stato di conservazione, per quanto riguarda l'appartamento invece si trova in uno stato di conservazione insufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura automatizzata. carraio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. pedonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in assente. le opere di lattoneria sono in lamiera verniciata.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in lastre di porfido. area di pertinenza comune.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in gres. balcone.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. cantina.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco rustico tinteggiato. cantina.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet inchiodato. loc. camera.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico. ingresso appartamento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro. ingresso cantina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in ancolo cottura e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in lastre di marmo. atrio e scala condominiale.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V. impianto autonomo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a a metano. l'impianto è centralizzato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in contatore condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. l'impianto è centralizzato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori in ghisa. la caldaia posizionata in cucina garantisce solo l'acqua calda sanitaria.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva:</i> terrestre. posta sulla copertura del Condominio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a padiglione costruita in latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (P.1°)	61,00	x	100 %	=	61,00
BALCONE (P.1°)	6,00	x	25 %	=	1,50
CANTINA (P.T.)	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	76,00				65,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per **COMPARAZIONE**.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e raggugliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,20 x 700,00 = **45.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per **COMPARAZIONE**, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2023 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona

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	65,20	0,00	45.640,00	45.640,00
				45.640,00 €	45.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota di proprietà dell'immobile in capo al debitore non è comodamente divisibile. Le caratteristiche architettoniche e costruttive del bene non consentono una comoda divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.940,00**

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: **€. 4.494,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.446,00**

data 13/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Monti Dario