



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

avv. Ivana Montani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Valsecchi**

CF: VLSLSN65H65E507D

con studio in LECCO (LC) corso matteoti 38

telefono: 0341286216

email: [alessandra.valsecchi@archiworld.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworld.it)

PEC: [alessandra.valsecchi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a OLGiate MOLGORA RISORGImento 26, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

L'EDIFICIO è STATO REALIZZATO NEL 1965, è UN EDIFICIO IN LINEA DI 5 PIANI FUORI TERRA, AL PIANO TERRA SONO UBICATE DELLE AUTORIMESSE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1461 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 87 mq, rendita 451,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGImento 26, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 283313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6908.1/2010 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/07/2010  
Coerenze: BCNC SCALE CONDOMNIALI, AFFACCIO SUAREA CONDOMINIALE PARTICELLA 1461, ALTRA UIU
- foglio 6 particella 1461 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: VIA RISORGImento 26, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 283313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6908.1/2010 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/07/2010  
Coerenze: BCNC , ALTRE UIU, AREA CONDOMINIALE PARTICELLA 1461

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 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>€. 87.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.528,00</b>

Data di conclusione della relazione:

03/12/2025

### 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**, stipulata il 30/06/2010 a firma di FRANCESCO RUTA ai nn. 283314/21695 di repertorio, iscritta il 12/07/2010 a LECCO ai nn. 10725/2369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 30

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 465/2025 di repertorio, trascritta il 26/03/2025 a LECCO ai nn. 4386/3310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 2.269,56
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.745,64

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di FRANCESCO RUTA ai nn. 283313/21694 di repertorio, trascritto il 12/07/2010 a LECCO ai nn. 10722/6908

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di FRANCESCO RUTA ai nn. 283313/21694 di repertorio, trascritto il 12/07/2010 a LECCO ai nn. 10722/6908

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 28/08/1969 fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 28/08/1969 a firma di CARLO MANDELLI ai nn. 8681/5192 di repertorio, registrato il 13/09/1969 a LECCO ai nn. 1816 VOL 2, trascritto il 16/09/1969 a LECCO ai nn. 5559/4573

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/05/2004 fino al 30/05/2010), registrato il 07/10/2004 a MILANO ai nn. 574, trascritto il 24/11/2004 a LECCO ai nn. 19031/12181

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/05/2004 fino al 30/05/2010), registrato il 07/10/2004 a MILANO ai nn. 574, trascritto il 24/11/2004 a LECCO ai nn. 19031/12181

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/05/2004 fino al 24/04/2006), registrato il 08/06/2006 a MILANO ai nn. 336, trascritto il 24/07/2006 a LECCO ai nn. 14555/9170

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/05/2004 fino al 24/04/2006), registrato il 08/06/2006 a MILANO ai nn. 336, trascritto il 24/07/2006 a LECCO ai nn. 14555/9170

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/05/2004 fino al 24/04/2006), registrato il 08/06/2006 a MILANO ai nn. 336, trascritto il 24/07/2006 a LECCO ai nn. 14555/9170

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

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

LICENZA EDILIZIA N. **41/63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CONDOMINIO CIVILE, presentata il 14/10/1963, rilasciata il 15/11/1963, agibilità del 30/08/1965.

VARIANTE PROT 1035 DEL 01.01.1966

SCIA N. **26/202**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COIBENTAZIONE

FACCIAE, RIFACIMENTOI COPERTURA E SOSTITUZIONE CALDAIA, presentata il 14/10/2020 con il n. 12835/2020 di protocollo

CILA - SUPERBONUS N. 36/2023, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CONSOSTENTE NELL'APPLICAZIONE DI CAPPOTTO TERMICO ESTERNO, ISOLAMENTO DELLA SOLETTA SOTTOTETTO, SOSTITUZIONE, presentata il 17/10/2023 con il n. 14484 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL DISEGNO DELLA VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA (1966) RIPORTA DUE CAMERE, UNTINELLO, UN BAGNO E UN CORRIDOIO, LO STATO DI FATTO RILEVA UNA CUCINA, UNA CAMERA, UN SOGGIORNO, UN BAGNO E UNA CORRIDOIO. IL SOGGIORNO HA INGLOBATO LA CUCINA E UNA CAMERA. RISULTA QUINDI CHIUSA UNA POSTA ED ELIMINATA UNA PARETE

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA PER OPERE ESEGUITE (escluso IVA, CNPAI, Bolli, diritti): €1.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL DISEGNO DELLA VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA (1966) RIPORTA DUE CAMERE, UNTINELLO, UN BAGNO E UN CORRIDOIO, LO STATO DI FATTO RILEVA UNA CUCINA, UNA CAMERA, UN SOGGIORNO, UN BAGNO E UNA CORRIDOIO. IL SOGGIORNO HA INGLOBATO LA CUCINA E UNA CAMERA. RISULTA QUINDI CHIUSA UNA POSTA ED ELIMINATA UNA PARETE

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE PER RILIEVO, REDAZIONE SCHEDA CATASTALE, PRESENTAZIONE AL CATASTO (escluso IVA, CNPAI): €500,00
- DIRITTI CATASTALI: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

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

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

## BENI IN OLGiate MOLGORA RISORgIMENTO 26

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate MOLGORA RISORgIMENTO 26, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

L'EDIFICIO è STATO REALIZZATO NEL 1965, è UN EDIFICIO IN LINEA DI 5 PIANI FUORI TERRA, AL PIANO TERRA SONO UBICATE DELLE AUTORIMESSE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1461 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 87 mq, rendita 451,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORgIMENTO 26, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 283313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6908.1/2010 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/07/2010  
Coerenze: BCNC SCALE CONDOMNIALI, AFFACCIO SUAREA CONDOMINIALE PARTICELLA 1461, ALTRA UIU
- foglio 6 particella 1461 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: VIA RISORgIMENTO 26, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 283313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6908.1/2010 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/07/2010  
Coerenze: BCNC , ALTRE UIU, AREA CONDOMINIALE PARTICELLA 1461

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

ottimo 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

ottimo 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO REALIZZATO NEL 1965 HA ANCORA LE FINITURE TIPICHE DI QUEGLI ANNI: PAVIMENTI IN MARMO A OPUS INCERTUM, PORTE IN LEGNO BICOLORE CON INSERTO IN VETRO, SERRAMENTI IN LEGNO A VETRO SEMPLICE. IL RISCALDAMENTO è CENTRALIZZATO CON LA LETTURA ATTRAVERSO I CONTABILIZZATORI, L'ACQUA CALDA SANITARIA è GENERATA DA UN CALDAIA A GAS UBICATA IN CUCINA. ANCHE LA TIPOLOGIA DELL'APPARTAMENTO RISPECCHIA I PROGETTI DI QUEGLI ANNI: INGRESSO IN UN CORRIDOIO AMPIO CHE DISTRIBUISCE TUTTI I LOCALI., SONO PRESENTI DUE BALCONI, AL PIANO TERRA è UBICATA L'AUTORIMESSA.

CLASSE ENERGETICA:



[86,7 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9705800008423

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	87,00	x	100 %	=	87,00
AUTORIMESSA	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>95,00</b>

## 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: 17/11/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123714095/?entryPoint=map#foto1>

Descrizione: L'appartamento, situato al terzo ed ultimo piano, offre un'ampia metratura di circa 100 mq. Gli spazi interni sono ben distribuiti: un ampio ingresso, una cucina abitabile dalle generose dimensioni, un soggiorno molto spazioso, due camere da letto ma

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 902,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117392141/?entryPoint=map#floorPlan1>  
Descrizione: L'immobile si presenta in ottime condizioni, grazie a una ristrutturazione completa che ha incluso il rifacimento degli impianti, l'installazione di infissi in doppio vetro con tapparelle elettriche, pannelli solari per una maggiore efficienza energie  
Indirizzo: via San Vigilio 12  
Superfici principali e secondarie: 121  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.297,71 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 161.500,00 pari a 1.232,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2+ C6  
Superfici principali e secondarie: 56  
Superfici accessorie: 15  
Prezzo: 87.000,00 pari a 1.225,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2 + C6  
Superfici principali e secondarie: 132  
Superfici accessorie: 8  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2 + C6  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.123,60 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2+C6

Superfici principali e secondarie: 128  
Superfici accessorie: 8  
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2 + C6  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 85.000,00 pari a 988,37 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2025  
Fonte di informazione: OMI - CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI  
Descrizione: A2 + C6  
Superfici principali e secondarie: 101  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - OMI

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 754,00

Valore massimo: 858,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando:

- i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale;
- i valori rilevati nelle banche dati online delle compravendite <https://www.immobiliare.it/>, <https://www.idealista.it/> immobili in vendita prossimi all'immobile in parola per compararne le caratteristiche e il valore;
- i valori rilevati nel listino FIMAA la cui fonte di rilevazione è rappresentata dal lavoro di analisi e valutazione degli agenti immobiliari.

Tale indagine ha permesso di individuare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di

fattori correttivi in aumento (ristrutturazione energetica) o in diminuzione al prezzo così rilevato (quarto piano senza ascensore, finiture degli anni '60).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 950,00 = **90.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali e servitù e pertinenze; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti o indennità. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ex art 1490 c.c.

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato.

Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Per tanto, si ritiene in questo caso, il metodo più sicuro per stabilire il più probabile valore di mercato la Stima secondo le indicazioni di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di OLGiate MLGORA, agenzie: LECCO, osservatori del mercato immobiliare LECCO

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	95,00	0,00	90.250,00	90.250,00
				<b>90.250,00 €</b>	<b>90.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.570,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.680,00**

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

[REDACTED]

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

[REDACTED]

**EURO 87.700,00**

data 03/12/2025

il tecnico incaricato  
Alessandra Valsecchi