



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 93/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Mirco Lombardi

CUSTODE:

Colombo Cristina (039 9276040 - c.gstudiolegale@libero.it)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Brivio Maurizio**

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2023

## LOTTO 1

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

**A** negozio a COLICO Via Nazionale 54, della superficie commerciale di **63,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale di Colico, Via nazionale 54, al primo piano del Condominio Pedroncelli unità immobiliare a destinazione commerciale composta da ingresso, due locali a destinazione negozio, bagno, terrazzo e balcone. Accesso avviene da pianerottolo condominiale. Il condominio è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è penalizzata dal lungo e cieco corridoio d'ingresso che permette l'accesso agli altri locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20504 sub. 790 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 918,47 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE SUD n. 54, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/04/2019 Pratica n. LC0027839 in atti dal 15/04/2019 (n. 7263.1/2019)  
Coerenze: sub. 747, parti comuni al sub. 12, sub. 2, sub. 710

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>63,26 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>€. 97.882,03</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 83.199,72</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>19/02/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si specifica che l'immobile è a destinazione commerciale. Ad oggi la residenza del debitore risulta essere presso questo immobile

## 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 07/02/2006 a firma di Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 96975/30266 di repertorio, iscritta il 10/02/2006 a Como ai nn. 5035/1057, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 119.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/01/2014 a firma di TRIBUNALE FIRENZE (FI) Codice fiscale 800 278 30480 ai nn. 387/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2014 a Como ai nn. 3369/420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 36.846,85.

Importo capitale: € 26.991,85

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2013 a firma di TRIBUNALE MILANO Codice fiscale 801 514 30156 ai nn. 11694 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Como ai nn. 16674/2506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 22.207,22.

Importo capitale: € 15.581,42

ipoteca **legale**, stipulata il 15/07/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 072 447 30961 ai nn. 549/13415 di repertorio, iscritta il 21/07/2015 a Como ai nn. 17179/2822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 246.547,28.

Importo capitale: € 123.273,64

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

pignoramento, stipulata il 07/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI LECCO Codice fiscale 830 086 90139 ai nn. 1195 di repertorio, trascritta il 05/07/2023 a Como ai nn. 20277/14918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 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>€. 0,00</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>€. 0,00</b> |
| Millesimi condominiali:                                               | <b>14,06</b>   |

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile contattare amministratore condominiale. Da informazioni avute sia dal debitore che altri residenti nel condominio Pedroncelli l'amministratore dovrebbe essere geom. Rusconi Monica email: geom.rusconi@gmail.com, nessuna risposta all'email inviata e nessuno è stato in grado di fornire un recapito telefonico. Eventuali informazioni su spese ordinarie immobile e spese insolute che dovessero sopraggiungere in periodo successivo alla data della presente verranno comunicate con integrazione.

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

Si segnala regolamento di condominio atto del 30/11/2005 repertorio 96169/29946 a firma Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO; trascritto a Como il 14/12/2005 ai nn. 44803/28290

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 96330/30016 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a Como ai nn. 46167/29141

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 22/07/2000 a firma di Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 70321 di repertorio, trascritto il 19/08/2000 a Como ai nn. 17691/12295

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 23/01/2002 a firma di Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 78181 di repertorio, trascritto il 29/01/2002 a Como ai nn. 2224/1635

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 23/01/2002 a firma di Notaio SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 78181 di repertorio, trascritto il 29/01/2002 a Como ai nn. 2224/1634

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

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

Concessione edilizia N. **CE 78/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione edificio, rilasciata il 10/07/2002 con il n. 78/02 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 354/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti generali, presentata il 09/08/2005 con il n. prot. 12910 di protocollo

Richiesta certificato agibilità N. **Richiesta Agibilità 2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione edificio, presentata il 26/10/2005 con il n. prot. 17800 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **DIA 332/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diversa distribuzione interna con formazione nuovi tavolati e cambio destinazione urbanistica, presentata il 21/10/2008 con il n. prot. 0018880 di protocollo.

La pratica riguarda immobile proprietà debitore esecutato e altro immobile adiacente proprietà di terzi (presumibilmente il debitore aveva disponibilità dell'immobile con contratto di leasing)

Richiesta certificato agibilità N. **Richiesta Agibilità 2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione edificio, presentata il 08/09/2009 con il n. prot. 15344 di protocollo.

Si tratta di ripresentazione della stessa richiesta del 2005

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

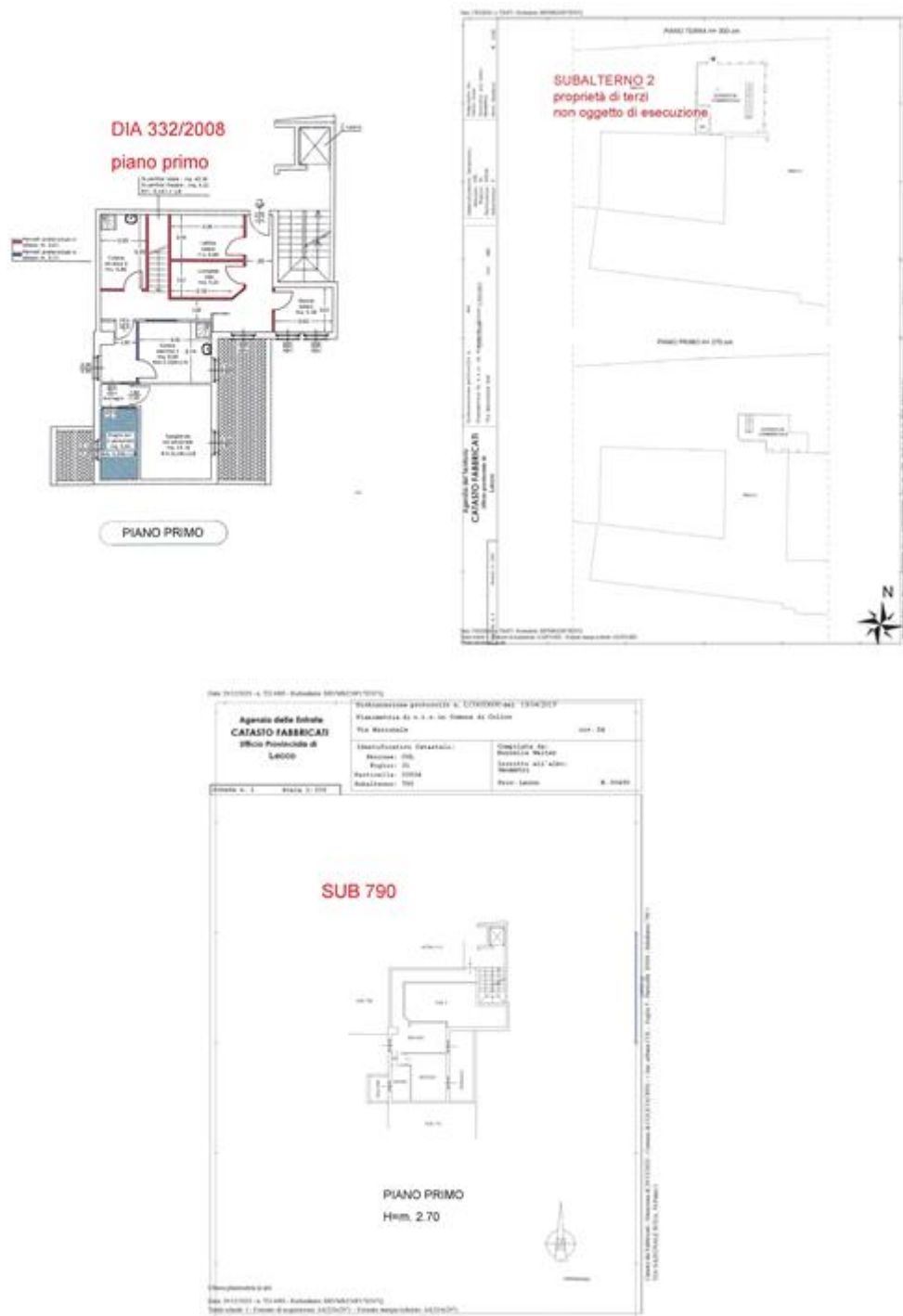
Sono state rilevate le seguenti difformità: La DIA 332 del 2008, da un punto di vista urbanistico, oltre a cambio destinazione d'uso e modifiche varie, unisce due unità immobiliari: subalterno 790 oggetto di esecuzione e subalterno 2 proprietà di terzi e bene non esecutato, realizzando un unico ambiente destinato a salone estetico. Il subalterno 2 è sviluppato su due livelli (piano terra e piano primo), la porzione situata a piano primo è confinante su tre lati con subalterno 790. Per poter sanare la situazione è necessario presentare una pratica edilizia che preveda la suddivisione dell'unità di fatto in due unità che rispettino le diverse proprietà (sub. 790 e sub. 2), con demolizione dei tavolati che ostruiscono il corridoio d'ingresso, facente parte del subalterno 790, corridoio che permette l'accesso ai locali dello stesso subalterno, con successiva costruzione di muratura divisoria che separi le due unità immobiliari. Dovranno essere separati anche gli impianti (elettrico, riscaldamento e idrosanitario). L'impianto di riscaldamento serve le due unità limitatamente al piano primo; la caldaia è stata dismessa. Attualmente è presente una pompa di calore che, da quanto dichiarato dal debitore, è in uso a lui grazie a un comodato. L'impianto elettrico è unico per le due unità immobiliari (compreso piano terra). Piano terra e piano primo del sub 2 (non oggetto di esecuzione) erano collegati da una scala interna attualmente rimossa. Per l'esecuzione delle opere potrebbe essere necessario il coordinamento con la proprietà del subalterno 2 per impianti e ripristino foro passaggio scala di collegamento. Una definizione esatta di tutte le opere da eseguirsi con relativa definizione dei costi richiede uno studio di tipo esecutivo non possibile in questa fase. Le indicazioni dei costi sono indicazioni di massima.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e lavori di ripristino: €17.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Potrebbe essere necessario presentare una pratica in sanatoria della situazione esistente viste alcune lievi difformità (ad esempio scala collegamento).

Prudenzialmente si segnala la difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Autorizzazione in sanatoria. Costo pratica + sanzione (coati approssimati): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese (successivamente alla sistemazione edilizia).

Si quantifica prudenzialmente costo rifacimento planimetria. La necessità dovrà essere verificata successivamente ai lavori di ripristino.

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

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

BENI IN COLICO VIA NAZIONALE 54

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a COLICO Via Nazionale 54, della superficie commerciale di **63,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale di Colico, Via nazionale 54, al primo piano del Condominio Pedroncelli unità immobiliare a destinazione commerciale composta da ingresso, due locali a destinazione negozio, bagno, terrazzo e balcone. Accesso avviene da pianerottolo condominiale. Il condominio è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è penalizzata dal lungo e cieco corridoio d'ingresso che permette l'accesso agli altri locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 20504 sub. 790 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 918,47 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE SUD n. 54, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/04/2019 Pratica n. LC0027839 in atti dal 15/04/2019 (n. 7263.1/2019)

Coerenze: sub. 747, parti comuni al sub. 12, sub. 2, sub. 710

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: lago, montagne.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
farmacie  
municipio  
centro commerciale  
campo da tennis  
campo da calcio



## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 m.  
autobus distante 300 m.  
superstrada distante 3,5 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimentazioni in legno, serramenti in legno, oscuranti tramite avvolgibili. Impianto elettrico - idrosanitario - riscaldamento da revisionare (si veda difformità edilizia). Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava uno stato di semi-abbandono con indumenti ammassati in alcuni locali.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Unità commerciale piano primo  | 56,00        | x | 100 %  | = | 56,00        |
| Terrazzo e balcone piano primo | 22,00        | x | 33 %   | = | 7,26         |
| <b>Totale:</b>                 | <b>78,00</b> |   |        |   | <b>63,26</b> |

## VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: F.I.M.A.A.

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Colico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio a piano primo in posizione centrale, vicinissimo alla stazione.

Indirizzo: Via Baronia

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 2.075,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 78.850,00 pari a 1.971,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 3.274,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 351.500,00 pari a 3.110,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Commerciale

Indirizzo: Colico / centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Via Baronia

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.854,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.762,10 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:   | CORPO | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 4 | COMPARATIVO 5 |
|--------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo             | -     | 109.250,00    | 78.850,00     | 351.500,00    |
| Consistenza        | 63,26 | 62,00         | 40,00         | 113,00        |
| Data [mesi]        | 0     | 0,00          | 3,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario    | -     | 1.854,84      | 2.075,00      | 3.274,34      |
| Stato manutenzione | 6,00  | 4,00          | 5,00          | 7,00          |
| livello piano      | 1,00  | 1,00          | 1,00          | 0,00          |

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche:   | Indice mercantile   | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 4 | COMPARATIVO 5 |
|--------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]        | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario    | prezzo medio minimo | 1.762,10      | 1.762,10      | 1.762,10      |
| Stato manutenzione | 10 %                | 10.925,00     | 7.885,00      | 35.150,00     |
| livello piano      | -25 %               | -27.312,50    | -19.712,50    | -87.875,00    |

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: |  | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 4 | COMPARATIVO 5 |
|------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           |  | 109.250,00    | 78.850,00     | 351.500,00    |
| Data [mesi]      |  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |

|                        |                   |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo unitario        | 2.220,24          | 40.986,37         | -87.646,69        |
| Stato manutenzione     | 21.850,00         | 7.885,00          | -35.150,00        |
| livello piano          | 0,00              | 0,00              | -87.875,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>133.320,24</b> | <b>127.721,37</b> | <b>140.828,31</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **133.956,64**

Divergenza: 9,31% < **10%**

Quali comparabili sono stati utilizzati due uffici e un negozio. Il subject è un'unità di tipo commerciale ma situata al piano 1. Si è preferito utilizzare due negozi aventi caratteristiche simili. Non avendo tre elementi è stato utilizzato un negozio introducendo fra le caratteristiche indice di piano.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,26 x 2.117,56 = **133.956,85**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                      | importo    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Decurtazione per presenza lungo e cieco corridoio d'ingresso<br>(12% del valore) | -16.074,82 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.882,03**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.882,03**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Colico, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

#### 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  | negozio     | 63,26       | 0,00            | 117.882,03          | 117.882,03          |
|    |             |             |                 | <b>117.882,03 €</b> | <b>117.882,03 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.882,03**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 14.682,30**

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: **€. 83.199,72**

data 19/02/2024

il tecnico incaricato  
Brivio Maurizio