



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:
AVV. ILARIA GUGLIELMANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B
telefono: 0341504975
email: geom.dfumagalli@gmail.com
PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA E FABB. IN ADERENZA MAPP. 179, AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 234,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA UI, TERRAPIENO E DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP. 163
VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE.

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

A.2 **sottotetto non abitabile.** IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSO MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBATERO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,40 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.211,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.679,57
Data della valutazione:	22/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: SI VENDE LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL SUBALTERNO 4 POSTO AL PS1: TALE BENE E' VENDUTO IN OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. PERTANTO, OGNI LOTTO AVRA' IN CAPO LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL PIANO CANTINATO S1 DI CUI AL SUBALTERNO 4. LO STESSO VALE PER IL PIANO SOTTOTETTO CHE E' IN VENDITA ED ASSEGNANTO AD OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' ACCATASTATO E SARA' ONERE DEI FUTURI ACQUIRENTI PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO.

SI RENDE NOTO CHE ANCHE L'AREA DI CUI AL MAPPALE 163 FG. 9 PARTICELLA CON DESTINAZIONE ENTE URBANO DI SUPERFICIE MQ. 425,00 SARA' IN COMUNE OLTRE CHE CON I TRE LOTTI ANCHE CON TERZI SOGGETTI DI CUI AD ALTRI MAPPALE ESSENDOSI AREA APERTA DI ACCESSO AL BENE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE: SI SEGNALE CHE FRONTE MAPPALE 163 E' PRESENTE IL MAPPALE 1923 CHE PORTA AL CANCELLO CARRAIO DI ACCESSO AL MAPPALE OGGETTO DI PERIZIA. TALE MAPPALE E' IN CAPO 1/1 AL SOGGETTO ESECUTATO MA NON E' STATO INSERITO NELL'ATTO DI PIGORAMENTO. TALE MAPPALE E' POSIZIONATO ESATTAMENTE FRONTE INGRESSO SU STRADA PROVINCIALE BINDO. TRATTASI DI AREA DA 5 MQ. DI CUI AL FOGLIO 9 MAPP. 1923 SEZ. BINDO - QUALITA' PRATO.

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 07/08/2013 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 148296/29511 di repertorio, iscritta il 08/08/2013 a LECCO ai nn. 9881/1489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 1.700.000.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

PRESENTE NEL QUADRO D ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 24/01/2019 REG. 170/1088
RESTRIZIONE DI BENI. ATTO A FIRMA NOTAIO BROTTO REP 1477/1377 DEL 18/01/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2023 a firma di U.F.F GIUD. ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 12/07/2023 a LRCCO ai nn. 10679/8116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

INDICATI I BENI PART. 163 SUB. 1-2-3-4

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:

IMMOBILE COMPOSTO DA NUMERO 3 APPARTAMENTI, UNA CANTINA AL PS1 E UN SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE, con atto stipulato il 10/09/1972 a firma di SUCCESSIONE CIRESA GIOVANNI, trascritto il 06/02/1973 a LECCO ai nn. 1839/1921.

Il titolo è riferito solamente a 163/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI FA PRESENTE CHE, DOPO ALCUNE PEC INVIATE AL COMUNE DI CORTENOVA, OVE SI CHIEDEVANO ESPPLICITAMENTE PRATICHE INERENTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE, A SEGUITO DI PEC RICEVUTA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNLE, VIENE INDICATO: "NON RISULTANO ULTERIORI PRATICHE RELATIVE TALE FABBRICATO DEPOSITATE IN ARCHIVIO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ART. 26 N. PE 10/93 art. 26 - prot. 544 / 1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/02/1993 con il n. 544 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APP. PIANO SECONDO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO STATE INDIVIDUATE PE DALL COMUNE A SEGUITO DI RICHIESTA. IL TECNICO SCRIVE: NON RISULTANO ULTERIORI PRATICHE RELATIVE TALE FABBRICATO DEPOSITATE IN ARCHIVIO.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DISEGNI NUOVI DELL'INTERA UI E PARTI COMUNI E SUCCESSIVA AGIBILITÀ: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 GG.

SI DOVRA' PROCEDERE A RILIEVI TOTALI DEL BENE, DELLE PARTI COMUNI E PRESENTARE PRATICA DI STATO ESISTENTE, IL TECNICO RIFERISCE CHE NON VI SONO P.E. OLTRE A QUELLA DEL P.2. PE 10/93. SI DOVRA' ALTRESI' PROCEDERE A RICHIEDERE AGIBILITÀ SECONDO NUOVA NORMATIVA. IL COSTO INDICATO E' PER LA PRATICA E LA SANZIONE AMMINISTRATIVA ESENTE ONERI DI CASSA E IVA ED ESENTE IMPORTI PER VERIFICA IMPIANTI PRESENTI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON ESISTE UNA FINESTRA CHE PROSPETTA INTERNO AD ALTRA U.I. ADIACENTE, PRESENTE UNA PORTA NON RAPPRESENTATA,

ALTEZZA ERRATA INDICATA IN SCHEDA

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA SUB. 1

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ACCATASTAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO. MANCA ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DELL'INTERO BENE. MANCA UN MURO DIVISORIO AL PIANO CANTINA S1 DA REALIZZARSI.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, RILIEVI, FORMAZIONE MURATURA: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

IMPORTO INDICATO A CUI AGGIUNGERSI IVA E ONERI COME PER LEGGE

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze difformi ps1

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 4.

SI RISCONTRA CHE L'ALTEZZA INDICATA AL PS1 SU SCHEDA E' PARI A 2.40 - IN LOCO RILEVANDO L'ALTEZZA SI RISCONTRA 2.15 M.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA

E FABB. IN ADERENZA MAPP. 179, AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO DA CUI SI ACCEDE MEDIANTE BCNC SUB. 701 (BIN/2 /163/701 -BCNC) CHE CONDUCE AL PIANO TERRA/RIALZATO DI UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA INGRESSO, BAGNO, TRE CAMERE, SOGGIORNO, TINELLO E BALCONE, DAL BALCONE PRESENTE SI ACCEDE TRAMITE SCALA ANCHE AL BENE IN OGGETTO. APPARTAMENTO PRESENTA PARQUET NEI LOCALI, CERAMICA IN BAGNO SIA RIVESTIMENTO SIA PAVIMENTO, CUCINA CON PARQUET E RIVESTIMENTO IN LEGNO, PARETI E SOFFITTI IN CONDIZIONI SCARSE, IMPIANTI DATATI ED IN CONDIZIONI SCARSE, FINESTRE CON VETRI E PORTE FINESTRE CON VETRI CON TAPPARELLE MANUALI A PROTEZIONE IN CONDIZIONI SCARSE, RISCALDAMENTO CON CALDAIA A GASOLIO POSTA AL PS1. NON PRESENTE ASCENSORE, SUL VANO SCALA PRESENTI PORTE VETRATE BLOCCATE E DA CHIUDERSI CHE PROSPETTANO SU ALTRA PROP. ADIACENTE. CONDIZIONI BENE SCARSE.

FA PARTE PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3 IL PIANO S1 ED IL PIANO SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

QUOTA PS1 FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

QUOTA PIANO SOTTOTETTO FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

AREA ESTERNA IN COMUNE INDIVISA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO SUB. 1	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 234,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA UI, TERRAPIENO E DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP. 163
VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE.

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PS1	108,00	x	30 %	=	32,40
Totale:	108,00				32,40

sottotetto non abitabile. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSO MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBATERO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 950,00

Note: SI UTILIZZA IL PARAMETRO PER UI DI TIPO ECONOMICO VISTE LE CONDIZIONI DEL BENE

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (14/06/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 728,00

Valore massimo: 907,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerato quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto comprensivo della quota di 1/3 indiviso del PS1 e compreso 1/3 indiviso del piano sottotetto non accatastato. Il tutto considerando il bene come categoria residenziale in base ai

dati dichiarati in agenzia entrate. Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, di difformità varie, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni non ottime del bene, l'assenza di complete p.e., la presenza di errori catastali, di mancanze catastali, etc, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto abbattendo, come detto, il valore ottenuto. Dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, la % di abbattimento reputata congrua dal sottoscritto è pari al -15% sul valore medio ponderale ottenuto in media ponderale mono parametrica; così facendo, si arriva al più probabile e corretto valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui versa. Percentuale di abbattimento forfettaria e non esaustiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	554,77	=	68.236,71
Valore superficie accessori:	32,40	x	554,77	=	17.974,55
					86.211,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.211,26
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.211,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CORTENOVA, agenzie: CORTENOVA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CORTENOVA E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. DI 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	123,00	32,40	86.211,26	86.211,26

	86.211,26 €	86.211,26 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.211,26**

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: **€. 10.531,69**

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: **€. 59.679,57**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA E FABB. IN ADERENZA MAPP. 179, AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 2.344,26 Euro, indirizzo catastale: VIA POVINCIALE BINDO 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA U.I., TERRAPIENO E DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP 163
VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

A.2 **sottotetto non abitabile.** IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSIBILE MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBALTERNO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,40 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.156,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.633,02
Data della valutazione:	22/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: SI VENDE LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL SUBALTERNO 4 POSTO AL PS1: TALE BENE E' VENDUTO IN OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. PERTANTO, OGNI LOTTO AVRA' IN CAPO LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL PIANO CANTINATO S1 DI CUI AL SUBALTERNO 4. LO STESSO VALE PER IL PIANO SOTTOTETTO CHE E' IN VENDITA ED ASSEGNANTO AD OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' ACCATASTATO E SARA' ONERE DEI FUTURI ACQUIRENTI PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO.

SI RENDE NOTO CHE ANCHE L'AREA DI CUI AL MAPPALE 163 FG. 9 PARTICELLA CON DESTINAZIONE ENTE URBANO DI SUPERFICIE MQ. 425,00 SARA' IN COMUNE OLTRE CHE CON I TRE LOTTI ANCHE CON TERZI SOGGETTI DI CUI AD ALTRI MAPPALE ESSENDOSI AREA APERTA DI ACCESSO AL BENE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE: SI SEGNALE CHE FRONTE MAPPALE 163 E' PRESENTE IL MAPPALE 1923 CHE PORTA AL CANCELLO CARRAIO DI ACCESSO AL MAPPALE OGGETTO DI PERIZIA. TALE MAPPALE E' IN CAPO 1/1 AL SOGGETTO ESECUTATO MA NON E' STATO INSERITO NELL'ATTO DI PIGORAMENTO. TALE MAPPALE E' POSIZIONATO ESATTAMENTE FRONTE INGRESSO SU STRADA PROVINCIALE BINDO. TRATTASI DI AREA DA 5 MQ. DI CUI AL FOGLIO 9 MAPP. 1923 SEZ. BINDO - QUALITA' PRATO.

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 07/08/2013 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 148296/29511 di repertorio, iscritta il 08/08/2013 a LECCO ai nn. 9881/1489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 1.700.000.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

PRESENTE NEL QUADRO D ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 24/01/2019 REG. 170/1088
RESTRIZIONE DI BENI. ATTO A FIRMA NOTAIO BROTTO REP 1477/1377 DEL 18/01/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2023 a firma di U.F.F GIUD. ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 12/07/2023 a LRCCO ai nn. 10679/8116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

INDICATI I BENI PART. 163 SUB. 1-2-3-4

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:

IMMOBILE COMPOSTO DA NUMERO 3 APPARTAMENTI, UNA CANTINA AL PS1 E UN SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE, con atto stipulato il 10/09/1972 a firma di SUCCESSIONE CIRESA GIOVANNI, trascritto il 06/02/1973 a LECCO ai nn. 1839/1921.

Il titolo è riferito solamente a 163/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI FA PRESENTE CHE, DOPO ALCUNE PEC INVIATE AL COMUNE DI CORTENOVA, OVE SI CHIEDEVANO ESPPLICITAMENTE PRATICHE INERENTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE, A SEGUITO DI PEC RICEVUTA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNLE, VIENE INDICATO: "NON RISULTANO ULTERIORI PRATICHE RELATIVE TALE FABBRICATO DEPOSITATE IN ARCHIVIO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ART. 26 N. PE 10/93 art. 26 - prot. 544 / 1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/02/1993 con il n. 544 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APP. PIANO SECONDO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO STATE INDIVUDATE PE DALL COMUNE A SEGUITO DI RICHIESTA. IL TECNICO SCRIVE: NON RISULTANO ULTERIORI PRATICHE RELATIVE TALE FABBRICATO DEPOSITATE IN ARCHVIO.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DISEGNI NUOVI DELL'INTERA UI E PARTI COMUNI E SUCCESSIVA AGIBILITA': €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 GG.

SI DOVRA' PROCEDERE A RILIEVI TOTALI DEL BENE, DELLE PARTI COMUNI E PRESENTARE PRATICA DI STATO ESISTENTE, IL TECNICO RIFERISCE CHE NON VI SONO P.E. OLTRE A QUELLA DEL P.2. PE 10/93. SI DOVRA' ALTRESI' PROCEDERE A RICHIEDERE AGIBILITA' SECONDO NUOVA NORMATIVA. IL COSTO INDICATO E' PER LA PRATICA E LA SANZIONE AMMINISTRATIVA ESENTE ONERI DI CASSA E IVA ED ESENTE IMPORTI PER VERIFICA IMPIANTI PRESENTI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 2.

IL BENE IN OGGETTO ERA USATO COME UFFICIO, MA LA DISPOSIZIONE

CORRISPONDE ALLA SCHEDA CON DESTINAZIONI RESIDENZIALI COME GLI ALTRI BENI IVI PRESENTI NEL COMPLESSO MAPP. 163 SUB. 1-3.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ACCATASTAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO. MANCA ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DELL'INTERO BENE. MANCA UN MURO DIVISORIO AL PIANO CANTINA S1 DA REALIZZARSI.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, RILIEVI, FORMAZIONE MURATURA: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

IMPORTO INDICATO A CUI AGGIUNGERSI IVA E ONERI COME PER LEGGE

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze difformi ps1

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 4.

SI RISCONTRA CHE L'ALTEZZA INDICATA AL PS1 SU SCHEDA E' PARI A 2.40 - IN LOCO RILEVANDO L'ALTEZZA SI RISCONTRA 2.15 M.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA E FABB. IN ADERENZA MAPP. 179, AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO DA CUI SI ACCEDE MEDIANTE BCNC SUB. 701 (BIN/2/163/701 -BCNC) CHE CONDUCE AL PIANO PRIMO; UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA INGRESSO, BAGNO, TRE CAMERE, SOGGIORNO, TINELLO E BALCONE. APPARTAMENTO IN DATA DI SOPRALLUOGO SI PRESENTA COME USO UFFICIO, PRESENTE PAVIMENTI DI VARIO TIPO, PER LA MAGGIORE IN LINOLEUM, BAGNO CON PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO IN CERAMICA, PARETI E SOFFITTI IN CONDIZIONI PESSIME, IMPIANTI DATATI ED IN CONDIZIONI SCARSE, FINESTRE CON VETRI E PORTE FINESTRE CON VETRI CON TAPPARELLE MANUALI A PROTEZIONE IN CONDIZIONI SCARSE, RISCALDAMENTO CON CALDAIA A GASOLIO POSTA AL PS1. NON PRESENTE ASCENSORE, SUL VANO SCALA PRESENTI PORTE VETRATE BLOCCATE E DA CHIUDERSI CHE PROSPETTANO SU ALTRA PROP. ADIACENTE. CONDIZIONI BENE PESSIME/SCARSE. PRESENTI MOLTI VIZI E DIFETTI DATI DA FILTRAZIONI DI ACQUA.

FA PARTE PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3 IL PIANO S1 ED IL PIANO SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

QUOTA PS1 FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

QUOTA PIANO SOTTOTETTO FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

AREA ESTERNA IN COMUNE INDIVISA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO SUB. 2	122,00	x	100 %	=	122,00
Totale:	122,00				122,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 2.344,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO

50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA U.I., TERRAPIENO E DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP 163

VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
CANTINA PS1	108,00	x	30 %	=	32,40
Totale:	108,00				32,40

sottotetto non abitabile. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSIBILE MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBALTERNO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 950,00

Note: SI UTILIZZA IL PARAMETRO PER UI DI TIPO ECONOMICO VISTE LE CONDIZIONI DEL BENE

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (14/06/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 728,00

Valore massimo: 907,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerato quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto comprensivo della quota di 1/3 indiviso del PS1 e compreso 1/3 indiviso del piano sottotetto non accatastato. Il tutto considerando il bene come categoria residenziale in base ai dati dichiarati in agenzia entrate. Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, di difformità varie, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni non ottime del bene, l'assenza di complete p.e., la presenza di errori catastali, di mancanze catastali, etc, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale

ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto abbattendo, come detto, il valore ottenuto. Dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, la % di abbattimento reputata congrua dal sottoscritto è pari al -15% sul valore medio ponderale ottenuto in media ponderale mono parametrica; così facendo, si arriva al più probabile e corretto valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui versa. Percentuale di abbattimento forfettaria e non esaustiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,00	x	554,77	=	67.681,94
Valore superficie accessori:	32,40	x	554,77	=	17.974,55
					85.656,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.656,49
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.656,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CORTENOVA, agenzie: CORTENOVA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CORTENOVA E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. DI 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	122,00	32,40	85.656,49	85.656,49
				85.656,49 €	85.656,49 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.156,49**

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: **€. 10.523,47**

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: **€. 59.633,02**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA E PROIEZIONE SU FABB. IN ADERENZA MAPP. 179 , AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 234,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA U.I., TERRAPIENO E DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP 163
VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

A.2 **sottotetto non abitabile.** IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSIBILE MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBALTERNO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,40 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.856,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.928,02
Data della valutazione:	22/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: SI VENDE LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL SUBALTERNO 4 POSTO AL PS1: TALE BENE E' VENDUTO IN OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. PERTANTO, OGNI LOTTO AVRA' IN CAPO LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA DEL PIANO CANTINATO S1 DI CUI AL SUBALTERNO 4. LO STESSO VALE PER IL PIANO SOTTOTETTO CHE E' IN VENDITA ED ASSEGNANTO AD OGNI LOTTO PER LA QUOTA DI 1/3 INDIVISA. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' ACCATASTATO E SARA' ONERE DEI FUTURI ACQUIRENTI PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO.

SI RENDE NOTO CHE ANCHE L'AREA DI CUI AL MAPPALE 163 FG. 9 PARTICELLA CON DESTINAZIONE ENTE URBANO DI SUPERFICIE MQ. 425,00 SARA' IN COMUNE OLTRE CHE CON I TRE LOTTI ANCHE CON TERZI SOGGETTI DI CUI AD ALTRI MAPPALI ESSENDOSI AREA APERTA DI ACCESSO AL BENE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE: SI SEGNALE CHE FRONTE MAPPALE 163 E' PRESENTE IL MAPPALE 1923 CHE PORTA AL CANCELLO CARRAIO DI ACCESSO AL MAPPALE OGGETTO DI PERIZIA. TALE MAPPALE E' IN CAPO 1/1 AL SOGGETTO ESECUTATO MA NON E' STATO INSERITO NELL'ATTO DI PIGORAMENTO. TALE MAPPALE E' POSIZIONATO ESATTAMENTE FRONTE INGRESSO SU STRADA PROVINCIALE BINDO. TRATTASI DI AREA DA 5 MQ. DI CUI AL FOGLIO 9 MAPP. 1923 SEZ. BINDO - QUALITA' PRATO.

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 07/08/2013 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 148296/29511 di repertorio, iscritta il 08/08/2013 a LECCO ai nn. 9881/1489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 1.700.000.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

PRESENTE NEL QUADRO D ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 24/01/2019 REG. 170/1088
RESTRIZIONE DI BENI. ATTO A FIRMA NOTAIO BROTTO REP 1477/1377 DEL 18/01/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2023 a firma di U.F.F GIUD. ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 12/07/2023 a LRCCO ai nn. 10679/8116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

INDICATI I BENI PART. 163 SUB. 1-2-3-4

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:

IMMOBILE COMPOSTO DA NUMERO 3 APPARTAMENTI, UNA CANTINA AL PS1 E UN SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE, con atto stipulato il 10/09/1972 a firma di SUCCESSIONE CIRESA GIOVANNI, trascritto il 06/02/1973 a LECCO ai nn. 1839/1921.

Il titolo è riferito solamente a 163/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/07/2011), con atto stipulato il 30/07/2011 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 145012/26950 di repertorio, trascritto il 05/08/2011 a LECCO ai nn. 12215/8242.

Il titolo è riferito solamente a 163/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI FA PRESENTE CHE, DOPO ALCUNE PEC INVIATE AL COMUNE DI CORTENOVA, OVE SI CHIEDEVANO ESPPLICITAMENTE PRATICHE INERENTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE, A SEGUITO DI PEC RICEVUTA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNLE, VIENE INDICATO: "NON RISULTANO ULTERIORI PRATICHE RELATIVE TALE FABBRICATO DEPOSITATE IN ARCHIVIO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ART. 26 N. PE 10/93 art. 26 - prot. 544 / 1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/02/1993 con il n. 544 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a APP. PIANO SECONDO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 3.

UNICA PRATICA INDIVIDUATA E RICEVUTA INERENTE IL SUB. 3 - P.E. ART. 26 P.E. N. 10/93 AGIBILITA' NON RICEVUTA E NON INDIVIDUATA COME SCRITTO DAL TECNICO, UNICA P.E. PRESENTE 10/93.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA AGIBILITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA AGIBILITA': €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 3.

SI DOVRA' PROCEDERE A NUOVA AGIBILITA' SECONDO NORMATIVA VIGENTE, IL PREZZO INDICATO E' ESENTE ONERI E IVA SECONDO LEGGE, ESENTE ALTRESI IL COSTO DEI TECNICI PER VERIFICA IMPIANTI E DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ACCATASTAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO. MANCA ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DELL'INTERO BENE. MANCA UN MURO DIVISORIO AL PIANO CANTINA S1 DA REALIZZARSI.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, RILIEVI, FORMAZIONE MURATURA: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

IMPORTO INDICATO A CUI AGGIUNGERSI IVA E ONERI COME PER LEGGE

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze difformi ps1

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 4.

SI RISCONTRA CHE L'ALTEZZA INDICATA AL PS1 SU SCHEDA E' PARI A 2.40 - IN LOCO RILEVANDO L'ALTEZZA SI RISCONTRA 2.15 M.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTENOVA VIA PROVINCIALE BINDO 50, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA MAPP. 163 COMUNE, VANO SCALA E PROIEZIONE SU FABB. IN ADERENZA MAPP. 179 , AREA COMUNE MAPP. 163 E DI NUOVO AREA COMUNE MAPP. 163

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO DA CUI SI ACCEDE MEDIANTE BCNC SUB. 701 (BIN/2 /163/701 -BCNC) CHE CONDUCE AL PIANO SECONDO DI UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA INGRESSO, SOGGIORNO, TINELLO, DISIMPEGNO NOTTE, TRE CAMERE E BAGNO, OLTRE A TERRAZZO, L'APPARTAMENTO PRESENTA PAVIMENTAZIONE IN PARQUET, BAGNO CON PAVIMENTO E RIVESTIMENTO IN CERAMICA E CUCINA CON RIVESTIMENTO IN CERAMICA, PARETI E SOFFITTI IN CONDIZIONI MEDIOCRI, PRESENTI ALCUNE FILTRAZIONI E PERDITE, FINESTRE CON VETRI E PORTE FINESTRE CON VETRI CON TAPPARELLE MANUALI A PROTEZIONE IN CONDIZIONI MEDIOCRI, RISCALDAMENTO CON CALDAIA A GASOLIO POSTA AL PS1. NON PRESENTE ASCENSORE, SUL VANO SCALA PRESENTI PORTE VETRATE BLOCCATE E DA CHIUDERSI CHE PROSPETTANO SU ALTRA PROP. ADIACENTE. CONDIZIONI BENE MEDIOCRI.

FA PARTE PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3 IL PIANO S1 ED IL PIANO SOTTOTETTO NON ACCATASTATO.

QUOTA PS1 FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

QUOTA PIANO SOTTOTETTO FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO: 1/3 INDIVISO

AREA ESTERNA IN COMUNE INDIVISA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO SUB. 3	122,00	x	100 %	=	122,00
Totale:	122,00				122,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BIN, categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 234,26 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE BINDO 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, ALTRA U.I., TERRAPIENO E

DI NUOVO TERRAPIENO. TERRAPIENO DI CUI AL MAPP 163
VENDITA QUOTA DI 1/3 INDIVISA, 1/3 INDIVISO AD OGNI LOTTO DELLA
PRESENTE RELAZIONE

TRATTASI DI LOCALI POSTI AL PIANO S1 COMPOSTI DA PIU' RIPOSTIGLI E CON
PRESENZA DI C.T. A GASOLIO. ACCESSO MEDIANTE BCNC SUB. 701

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PS1	108,00	x	30 %	=	32,40
Totale:	108,00				32,40

sottotetto non abitabile. IL PIANO SOTTOTETTO NON E' PRESENTE IN AG.E. E NON ESISTE NE VISURA NE SCHEDA, BENE PRESENTE IN LOCO ED ACCESSIBILE MEDIANTE VANO SCALA BCNC SUB. 701. DEL PRESENTE BENE, SI CONSIDERA LA QUOTA DI SPETTANZA PARI A 1/3 AD OGNI LOTTO DELLA PRESENTE RELAZIONE ED IL PREZZO LO SI INTENDE INGLOBATO NELLA STIMA DI CUI AL SUBALTERNO OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO CON ALTRESI' LA QUOTA DI 1/3 DEL P.S1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 950,00

Note: SI UTILIZZA IL PARAMETRO PER UI DI TIPO ECONOMICO VISTE LE CONDIZIONI DEL BENE

RILEVATORE PREZZI PR DI LECCO (14/06/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE (14/06/2024)

Valore minimo: 728,00

Valore massimo: 907,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerato quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto comprensivo della quota di 1/3 indiviso del PS1 e compreso 1/3 indiviso del piano sottotetto non accatastato. Il tutto considerando il bene come categoria residenziale in base ai dati dichiarati in agenzia entrate. Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, di difformità varie, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni non ottime del bene, l'assenza di complete p.e., la presenza di errori catastali, di mancanze catastali, etc, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto abbattendo, come detto, il valore

ottenuto. Dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, la % di abbattimento reputata congrua dal sottoscritto è pari al -15% sul valore medio ponderale ottenuto in media ponderale mono parametrica; così facendo, si arriva al più probabile e corretto valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui versa. Percentuale di abbattimento forfettaria e non esaustiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,00	x	554,77	=	67.681,94
Valore superficie accessori:	32,40	x	554,77	=	17.974,55
					85.656,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.656,49
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.656,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CORTENOVA, agenzie: CORTENOVA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CORTENOVA E LIMITROFE, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. DI 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	122,00	32,40	85.656,49	85.656,49
				85.656,49 €	85.656,49 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.856,49

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:	€. 10.928,47
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:	€. 61.928,02

data 22/06/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli