



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 57/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC COOP PER AZIONI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
AVV. MIRIAM BRUSADELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LORENZO ALBANI**

CF: LBNLNZ68R17D612Y  
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10  
telefono: 0399908629  
fax: 0398961614  
email: [albanilorenzo68@gmail.com](mailto:albanilorenzo68@gmail.com)  
PEC: [lorenzo.albani@archiworldpec.it](mailto:lorenzo.albani@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a LECCO Via Beato Angelico 7, della superficie commerciale di **88,78** mq per la quota di:

~~• 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )~~

~~• 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )~~

Trattasi di Appartamento in Palazzina residenziale di tipo economico popolare Ina casa di 4 piani fuori terra, realizzata nei primi anni del 1950 e posto al piano primo. Annesso all'appartamento, vi è un box al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1118 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO ANGELICO, 7, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali 1535, 2323,2324,2325,365,2863 e 1285  
Si ribadisce il fatto che l'appartamento ricade in Via Beato Angelico che si trova sul mappale 365 e non 1118

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

**A.1** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **5,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO ANGELICO, 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE DA NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,78 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.490,31</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.490,31</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
Come anzidetto l'immobile risulta comproprietaria per 1/4 dell'Appartamento e del box in Lecco via Dante Angelico 7, ma non è soggetta al presente Pignoramento (soggetto non esecutato)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A margine risulta una ipoteca Iscritta a lecco il 29.11.2004 ai nn. 19269/3855 per euro 124.280,00 a favore di Banca Intesa s.p.a. a garanzia di un Mutuo di euro 89.590,00 concesso con Atto del Notaio di Lecco del 11.11.2004 nn.62058 gravante su particella 1118 sub 4 (compreso nella presente esecuzione) ed in estensione sull'area comune adiacente sulla quale successivamente è stato costruito il fabbricato distinto con il mappale 364

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13278/2102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 187755,26.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poiché ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13277/2101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 61726,63.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poiché ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2017 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 963/13417 di repertorio, iscritta il 26/10/2017 a Lecco ai nn. 12224/1960, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate - garanzia del debito.

Importo ipoteca: 88488,24.

Importo capitale: 44244,12.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poiché ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare



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

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 482/2018 di repertorio, trascritta il 15/03/2018 a Lecco ai nn. 3429/2517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

**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 insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA, con atto stipulato il 25/08/1977 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 23/02/1998 a LECCO ai nn. 16 VOL 240, trascritto il 20/03/1999 a Lecco ai nn. 3136/2250, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA.

Il titolo è riferito solamente a FG. 5/A MAPP 1118 SUB 3 (INDICATO NUMERO DI MAPPA ERRATO POICHE' IMMOBILE RICADENTE IN MAPPALE 364)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 12/09/1980 a firma di NOTAIO TEODORO BERERA DI LECCO ai nn. 59722 di repertorio, trascritto il 08/10/1980 a Lecco ai nn. 9009/6752, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a FG. 5/A MAPP 1118 SUB 3 (INDICATO NUMERO DI MAPPA ERRATO POICHE' IMMOBILE RICADENTE IN MAPPALE 364)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 04/04/2014), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di NOTAIO PAOLO PANZERI DI GALBIATE ai nn. 21942 di repertorio, trascritto il 02/05/2014 a Lecco ai nn. 4852/3757, in forza di ATTO DI DIVISIONE .

Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPP 364 SUB 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 04/04/2014), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di NOTAIO PAOLO PANZERI DI GALBIATE ai nn. 21942 di repertorio, trascritto il 02/05/2014 a Lecco ai nn. 4852/3757, in forza di ATTO DI DIVISIONE .

Il titolo è riferito solamente a FG. 5 MAPP 364 SUB 3

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. Immobile ante 1967.**

Il titolo è riferito solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364).

DALL'ACCESSO AGLI ATTI NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE INTESTATE E DEPOSITATE AGLI ESECUTATI ED O AVENTI TITOLO

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 43 DEL 30 GIUGNO 2014, l'immobile ricade in zona R3 - ZONA TERRITORIALE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'. Il titolo è riferito solamente al Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364)

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364).

Non sono state reperite presso gli uffici amministrativi alcun titolo edilizio. L'immobile comunque è risalente al periodo antecedente il 1967, REALIZZATO PRESUMIBILMENTE NEL 1952

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA INDICAZIONE DEL DELL'APPARTAMENTO 1118 ANZICHE' 364

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ISTANZA DI RETTIFICA DEL MAPPALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45

Questa situazione è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364)

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364)

BENI IN LECCO VIA BEATO ANGELICO 7

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCO Via Beato Angelico 7, della superficie commerciale di **88,78** mq per la quota di:

~~• 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )~~

~~• 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )~~

Trattasi di Appartamento in Palazzina residenziale di tipo economico popolare Ina casa di 4 piani fuori terra, realizzata nei primi anni del 1950 e posto al piano primo. Annesso all'appartamento, vi è un box al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1118 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO ANGELICO, 7, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali 1535, 2323, 2324, 2325, 365, 2863 e 1285  
Si ribadisce il fatto che l'appartamento ricade in Via Beato Angelico che si trova sul mappale 365 e non 1118

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

## 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Luoghi Manzoniani, Lungo Lago di lecco.

## SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	
biblioteca	al di sotto della media	
campo da tennis	al di sotto della media	
campo da calcio	al di sotto della media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	al di sotto della media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	buono	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	al di sotto della media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
scuola media superiore	al di sotto della media	
spazi verde	mediocre	
stadio	al di sotto della media	



supermercato	nella media	
università	nella media	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	mediocre	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ml	buono	
autostrada	mediocre	
ferrovia distante 1000 ml	nella media	
superstrada distante 200 ml	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di Appartamento in Palazzina residenziale di tipo economico popolare Ina casa di 4 piani fuori terra, realizzata nei primi anni del 1950 e posto al piano primo. Annesso all'appartamento, vi è un box al piano terra.

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, due camere ed un bagno. Piccolo ripostiglio ricavato nel disimpegno antistante le camere ed un balcone al quale si accede dalla cucina.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutto l'appartamento realizzato in intonaco di cemento	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI	nella media	
--	-------------	--



**CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.**

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

al di sotto della media



*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media



*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,45	x	100 %	=	81,45
Balcone	4,70	x	30 %	=	1,41
cantina	11,84	x	50 %	=	5,92
<b>Totale:</b>	<b>97,99</b>				<b>88,78</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **5,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA BEATO ANGELICO, 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE DA NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito negli anni '50, seppur in sufficiente stato di conservazione ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma a destinazione residenziale a circa 1000 metri dal centro del comune di Lecco; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie pari a € 1.700,00 e i 2.300,00 circa.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Lecco frazione Germanedo attribuisce un valore di € 700,00-1.400,00 al mq di superficie.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 1.300,00 al mq. di superficie che diventa € 1.250,00 per la decurtazione sopradescritta

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,78	x	1.250,00	=	<b>110.975,00</b>
Valore superficie accessori:	5,20	x	1.250,00	=	<b>6.500,00</b>
					<b>117.475,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 117.475,00</b>
<del>Valore di mercato (calcolato in quote e diritti al netto degli aggiustamenti):</del>	<del>€ 88.106,25</del>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito negli anni '50, seppur in sufficiente stato di conservazione ed ubicato in zona comoda per le principali vie di comunicazione, ma a destinazione residenziale a circa 1000 metri dal centro del comune di Lecco; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari di Lecco e Provincia, ed inoltre:

## 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	88,78	5,20	117.475,00	88.106,25
				<b>117.475,00 €</b>	<b>88.106,25 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHESE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15%	-17.215,94
		<b>13.215,94 €</b>

~~Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 400,00~~

~~Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.490,31~~

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

~~Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00~~

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

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

~~Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.490,31~~

