



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
Avv. Francesco Paolo Anzaldi con studio a Lecco (LC) in P.zza Manzoni n° 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Monti

CF: MNTDRA74B08E507A
con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12
telefono: 0341450572
fax: 0341450572
email: geom.monti@libero.it
PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLICO Largo San Giorgio 9, della superficie commerciale di **115,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito in condominio e denominato "San Giorgio". Il complesso è disposto su n. 6 piani fuori terra divisi in due corpi di scale. Il condominio è prevalentemente a destinazione residenziale tranne il piano terra dove si riscontrano alcune attività commerciali. L'appartamento è collocato al 4° piano con accesso dal vano scala condominiale di cui al lotto/corpo B con ingresso da piano terra al civico n. 9. Il fabbricato si colloca nelle vicinanze del centro del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1964 e terminati nel 1966. L'intero condominio è composto da circa 40 unità. L'area intorno al condominio è completamente libera. L'area antistante agli esercizi commerciali (per 3 mt circa) è privata e di pertinenza agli esercizi stessi mentre la restante è pubblica. Nel condominio inistono un loc. contatori e una centrale termica ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 13522 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale s.n.c., piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): prospetto su parcheggio ad uso pubblico di cui al mapp. 806, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, prospetto su parcheggio ad uso pubblico di cui al mapp. 805 e 734.
nella visura catastale vigente non viene riportato il n. civico e l'indirizzo della via non è corretto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.902,50
Data della valutazione:	14/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

l'immobile è occupato dal figlio della debitrice deceduta in data 10/06/2019. Alla data della presente le procedure per l'apertura della pratica di successione o di accettazione dell'eredità non sono ancora state avviate.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2005 a firma di Notaio Dott. Nuzzo Ottaviano Anselmo ai nn. 65631/18391 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 204.000,00 €

Importo capitale: 120.000,00 €

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi.

Il figlio del proprietario dell'immobile è il debitore non datore. Nota di iscrizione Reg. Gen. 25245 e Reg. Part. 4204 del 05/11/2015.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 947 di repertorio, trascritta il 10/06/2019 a Lecco ai nn. 15734/10817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare (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: **€ 2.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 4.534,98**

Millesimi condominiali: **67,51**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute ed insolute sopra riportate sono riferite ai due anni antecedenti alla data della perizia.

L'importo indicato per le spese annue di gestione dell'immobile include anche la spesa del consumo del gas per il riscaldamento essendo l'impianto centralizzato.

Si rileva una causa pendente presso il Tribunale di Lecco dove il Condominio San Giorgio ha fatto

ricorso per intervento contro un condomino per un credito dovuto al mancato pagamento delle spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 14/08/2012), con atto stipulato il 09/10/2012 a firma di atto Amministrativo dell'ufficio del Registro di Lecco ai nn. 1481/9990/12 di repertorio, trascritto il 29/10/2012 a Como ai nn. 25541/18125.

La successione comprende anche altri due immobili che sono stati alienati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 22/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2013 a firma di Notaio Dott. Nuzzo Ottaviano Anselmo ai nn. 63374/16731 di repertorio, trascritto il 25/07/2013 a Como ai nn. 18571/13191.

La scrittura comprende anche altri due immobili che sono stati alienati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- una porzione del fabbricato condominiale ricade nella fascia di rispetto stradale (Via Nazionale);
- il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **99/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso condominio (I° lotto), presentata il 08/11/1963, rilasciata il 23/11/1963 con il n. 99/63 di protocollo, agibilità del 11/10/1966 con il n. 99/63 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero condominio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale N. 33 del 11/7/2013., l'immobile ricade in zona Tessuto di recente formazione (TRF) . Norme tecniche di attuazione ed indici: - ARM - Ambito di ricomposizione morfologica (Art. 19.2) - RF - Recente formazione (Art. 19.2.3). Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato condominiale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa presente che rispetto agli elaborati grafici autorizzati dal Comune la pianta del piano tipo del fabbricato e del piano terra non corrispondono pienamente allo stato dei luoghi. Il piano tipo prevedeva un numero differente di unità immobiliari per ogni piano e una diversa conformazione del vano scala, ne consegue che l'attuale consistenza e la distribuzione interna dell'appartamento

oggetto di esecuzione è difforme rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato e autorizzato con L.E. N. 99/63. Considerato che il primo strumento urbanistico del Comune di Colico (Piano di Fabbricazione) è stato adottato nel 1974 e approvato nel 1979 e che il primo documento inerente l'identificazione del perimetro del centro abitato approvato dal Comune è anch'esso successivo alla pratica edilizia (L.E. N. 99/63) che ha autorizzato la costruzione del complesso, considerato inoltre che, la Legge n. 1150 del 17/08/1942 non imponeva l'obbligo di ottenere il nullaosta (titolo abilitativo) per i nuovi fabbricati da costruirsi al di fuori del perimetro del centro abitato, le discordanze sopra esposte sono da intendersi autorizzate e di conseguenza l'immobile è conforme sotto l'aspetto edilizio. Un'eventuale pratica di ristrutturazione dell'appartamento che contempra anche una diversa distribuzione degli ambienti interni, dovrà porre rimedio al mancato rispetto del requisito del rapporto aeroilluminante delle attuali camere poiché il rapporto tra la superficie dei due locali e le dimensioni delle aperture esterne esistenti non è soddisfatto ai sensi della normativa e regolamenti vigenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: 1) il tavolato che separa il loc. cottura dal ripostiglio non corrisponde; 2) il posizionamento della porta di accesso al loc. cottura non corrisponde; 3) la finestra più piccola della camera posta a nord è stata chiusa dall'interno; 4) l'indicazione dell'orientamento (nord) non è corretta.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €450,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN COLICO LARGO SAN GIORGIO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLICO Largo San Giorgio 9, della superficie commerciale di **115,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito in condominio e denominato "San Giorgio". Il complesso è disposto su n. 6 piani fuori terra divisi in due corpi di scale. Il condominio è prevalentemente a destinazione residenziale tranne il piano terra dove si riscontrano alcune attività commerciali. L'appartamento è collocato al 4° piano con accesso dal vano scala condominiale di cui al lotto/corpo B con ingresso da piano terra al civico n. 9. Il fabbricato si colloca nelle vicinanze del centro del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1964 e terminati nel 1966. L'intero condominio è composto da circa 40 unità. L'area

intorno al condominio è completamente libera. L'area antistante agli esercizi commerciali (per 3 mt circa) è privata e di pertinenza agli esercizi stessi mentre la restante è pubblica. Nel condominio inistono un loc. contatori e una centrale termica ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 13522 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale s.n.c., piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): prospetto su parcheggio ad uso pubblico di cui al mapp. 806, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, prospetto su parcheggio ad uso pubblico di cui al mapp. 805 e 734.
nella visura catastale vigente non viene riportato il n. civico e l'indirizzo della via non è corretto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Alto lago di Como, Forte di Fuentes e Forte Montecchio Nord.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km (Milano-Linate)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

autobus distante 200 mt	buono	
autostrada distante 70 Km (A4 Bergamo)	mediocre	
ferrovia distante 500 mt (stazione di Colico)	al di sopra della media	
porto distante 1,2 Km (traghetto lago di Como, attracco a Colico)	al di sopra della media	
superstrada distante 3 Km (SS 36)	buono	
tangenziale distante 80 Km (Nord Milano)	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è il seguente:

- **APPARTAMENTO** posto a piano quarto e così suddiviso: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo e loc. cottura, bagno, 2 camere, ripostiglio e due balconi.

L'unità al suo interno per l'uso a cui è destinata è da considerarsi in pessimo stato di conservazione mentre il condominio è da considerarsi in buono stato di conservazione nonostante sia stato realizzato circa 50 anni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo	scarso	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato e vetro	scarso	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera di alluminio con coibentazione in pannelli termo-assorbenti. le opere di lattoneria sono in lamiera verniciata.	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres. balconi.	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonella in graniglia di marmo	scarso	
<i>plafoni:</i> realizzati in a civile. nel loc. pranzo si rilevano dei distaccamenti/sfogliamenti della pittura.	scarso	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura	mediocre	

<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno e pvc	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano. pareti esterne del piano terra.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e loc. cottura realizzato in piastrelle in ceramica	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in mattonella in graniglia di marmo. vano scala condominiale.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> terrestre e satellitare. posta sulla copertura del condominio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> a fune	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio. collegato all'apertura dell'ingresso a piano terra del vano scala condominiale.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V. l'impianto è autonomo.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a fuochi cottura. la caldaia è posizionata nel loc. cottura e l'impianto è autonomo. Attualmente non è collegata e l'alimentazione dei fuochi è garantita da una bombola a gas sempre all'interno del locale.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. l'impianto è autonomo.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente. l'impianto è predisposto.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a padiglione costruita in misto latero cemento e cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura e pilastri in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sotto della 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	112,00	x	100 %	=	112,00
Balconi	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	125,00				115,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima del bene tiene conto anche della quota di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,25 x 900,00 = **103.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2019 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,25	0,00	103.725,00	103.725,00
				103.725,00 €	103.725,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.225,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.322,50**

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: **€ 92.902,50**

data 14/01/2020

il tecnico incaricato
Geom. Dario Monti