



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2019

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avv. Michaela Licini con studio in Corso Martiri Della Liberazione n° 12 - 23900 Lecco (LC)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MONTI DARIO

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 24/2019

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

A appartamento a CIVATE Via XXIV Maggio 10, della superficie commerciale di **46,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Mihai Vladareanu)

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale suddiviso in tre corpi di fabbrica e denominato "Condominio Mercury" - Lotto 1. L'appartamento è collocato al piano terzo del fabbricato/vano scala denominato Palazzina C6. Il fabbricato si colloca nella zona semicentrale del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1962 e terminati nel 1963. La Palazzina C6 è composta da 11 appartamenti e 10 box auto. Annesso al complesso condominiale vi è un'area di pertinenza comune adibita a cortile, camminamenti e manovra per gli accessi ai box. A est del fabbricato si rileva un ulteriore accesso al vano scala condominiale identificato con il civico n° 52 su Via alla Santa. All'appartamento si accede attraverso il vano scala interno condominiale il cui ingresso principale è diretto sulla Via XXV Maggio al civico n° 10. L'area di pertinenza condominiale è completamente libera su tutti i lati dell'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2101 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n° 10, piano: 3, intestato a Vladareanu Mihai per la quota di 1/1, derivante da atto di compravendita Rep. 16525 Racc. 5517 del 25/01/2007 Notaio Fabio Diaferia (Milano)
Coerenze: da nord (in senso orario): vano scala condominiale, affaccio su area condominiale, affaccio su area condominiale e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.365,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.428,50
Data della valutazione:	17/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] o



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 25/01/2007 a firma di Notaio Diaferia Fabio (Milano) ai nn. 16526/5518 di repertorio, a favore di Unicredit Banca s.p.a., [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00 €

Importo capitale: 100.000,00 €

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 1748 Reg. Part. 319 del 29/01/2007

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/01/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3448 di repertorio, trascritta il 05/03/2019 a Lecco ai nn. 3072/2182, a favore di Unicredit s.p.a., [redacted], 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: **€ 800,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.400,00**

Millesimi condominiali: **64,40**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella fascia di rispetto cimiteriale.

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

L'importo sopra riportato per le spese ordinarie di gestione annue contemplano anche i consumi di acqua e gas.

I millesimi di proprietà sono 8,7083.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2007), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Diaferia Fabio (Milano) ai nn. 16525/5517 di repertorio, trascritto il 29/01/2007 a Lecco ai nn. 1089/1747

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 10/1962, intestata a Immobiliare "MERCURY" s.r.l., per lavori di nuova costruzione di fabbricati civili ad uso abitazione, presentata il 19/02/1962 con il n. 579 di Prot. di protocollo, rilasciata il 22/02/1962 con il n. 10/1962 di protocollo, agibilità del 11/04/1963 con il n. 10/1962 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2019 (ultima variante parziale al P.G.T.), l'immobile ricade in zona Art. 41 Infrastrutture e impianti: ambito cimiteriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 74 e 76 delle N.T.A.

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 (ad eccezione del piano terra) prevedeva due unità immobiliari per ciascun vano scala, mentre nella realtà la superficie di piano è stata suddivisa in tre unità immobiliari, ne consegue che la consistenza e la distribuzione interna dell'appartamento oggetto di esecuzione è differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico autorizzato nel 1962. Considerato che il primo piano di azionamento ed il primo regolamento edilizio sono stati approvati nel 1964 e che la prima delimitazione inerente il centro abitato risale al 1967, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1150 del 17/08/1942, non vigeva l'obbligo di dover presentare una pratica edilizia per la costruzione o la modifica dei fabbricati realizzati al di fuori del perimetro del centro abitato del Comune, pertanto le discordanze sopra esposte sono da intendersi autorizzate e regolarizzate. Si rileva che il loc. soggiorno secondo la normativa vigente non può essere considerato soggiorno con ang. cottura in quanto non possiede i requisiti minimi di superficie (14 mq per il soggiorno + 3 mq per la cottura), pertanto il loc. è da considerarsi solo una cucina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (n° 1 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 gironi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade nello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) in zona per le infrastrutture e impianti: ambito cimiteriale. La norma vigente sottolinea che fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni: gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione.

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

BENI IN CIVATE VIA XXIV MAGGIO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVATE Via XXIV Maggio 10, della superficie commerciale di **46,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Mihai Vladareanu)

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale suddiviso in tre corpi di fabbrica e denominato "Condominio Mercury" - Lotto 1. L'appartamento è collocato al piano terzo del fabbricato/vano scala denominato Palazzina C6. Il fabbricato si colloca nella zona semicentrale del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. I lavori di costruzione sono iniziati nel 1962 e terminati nel 1963. La Palazzina C6 è composta da 11 appartamenti e 10 box auto. Annesso al complesso condominiale vi è un'area di pertinenza comune adibita a cortile, camminamenti e manovra per gli accessi ai box. A est del fabbricato si rileva un ulteriore accesso al vano scala condominiale identificato con il civico n° 52 su Via alla Santa. All'appartamento si accede attraverso il vano scala interno condominiale il cui ingresso principale è diretto sulla Via XXV Maggio al civico n° 10. L'area di pertinenza condominiale è completamente libera su tutti i lati dell'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2101 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n° 10, piano: 3, intestato a **[REDACTED]** per la quota di 1/1, derivante da atto di compravendita Rep. 16525 Racc. 5517 del 25/01/2007 Notaio Fabio Diaferia (Milano)
Coerenze: da nord (in senso orario): vano scala condominiale, affaccio su area condominiale, affaccio su area condominiale e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica S. Pietro al Monte, Lago di Annone di Brianza e Lago di Como (ramo di Lecco).

SERVIZI

asilo nido	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45Km (Orio al Serio)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 37Km (A4 Milano-Venezia)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2Km (stazione di Civate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 700m (SS36)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 40Km (Milano Est)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **APPARTAMENTO** posto a piano terzo e così suddiviso: ingresso, cucina, bagno, camera e balcone.

L'immobile per l'uso a cui è destinato è da considerarsi in discreto stato di conservazione ad eccezione degli impianti che sarebbero in parte da rifare e/o verificare in quanto hanno più di 50 anni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in PVC + doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pannelli in alluminio preverniciato con coibentazione in esistente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco tipo "Terranova"	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di grès. pavimentazione balcone	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: serratura e catenaccio. porta di ingresso all'appartamento dal vano scala condominiale.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di grès. altezza inferiore a quella prevista dalla normativa vigente.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo. scala interna condominiale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : terrestre conformità: non	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rilevabile

citofonico: audio conformità: non rilevabile. collegato all'apertura elettrica della porta a piano terra d'ingresso al vano scala condominiale.

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto è autonomo. Sia il contatore che il quadro elettrico dell'appartamento sono collocati nel sottoscala condominiale a piano terra.

al di sotto della media

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non conforme in quanto il tubo attraversa internamente anche il loc. camera. alimentazione fuochi angolo cottura. Si rileva un contatore posto sul balcone.

scarso

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. l'impianto è centralizzato. Si fa presente che l'acqua calda sanitaria è garantita da un bollitore elettrico posto all'interno del locale bagno.

al di sotto della media

telefonico: sottotraccia ; il centralino è assente conformità: non rilevabile

al di sotto della media

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. il costo viene suddiviso in parte ai millesimi (quota del 30%) e in parte in base al consumo (quota del 70%). I radiatori sono dotati di valvole termostatiche.

al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

al di sotto della media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

al di sotto della media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

al di sotto della media

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media

copertura: a padiglione costruita in mista cemento armato e laterizio. le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata.

al di sotto della media

fondazioni: costruite in cemento armato

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	46,00	x	100 %	=	46,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	49,00				46,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per COMPARAZIONE.

Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,90 x 850,00 = **39.865,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.865,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.865,00**

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	46,90	0,00	39.865,00	39.865,00
				39.865,00 €	39.865,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota intera di proprietà dell'immobile in capo al debitore non è comodamente divisibile.

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: **€ 39.365,00**

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: **€ 3.936,50**

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: **€ 35.428,50**

data 17/09/2019

il tecnico incaricato
MONTI DARIO

