



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
Avv. STEFANIA TICOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2024

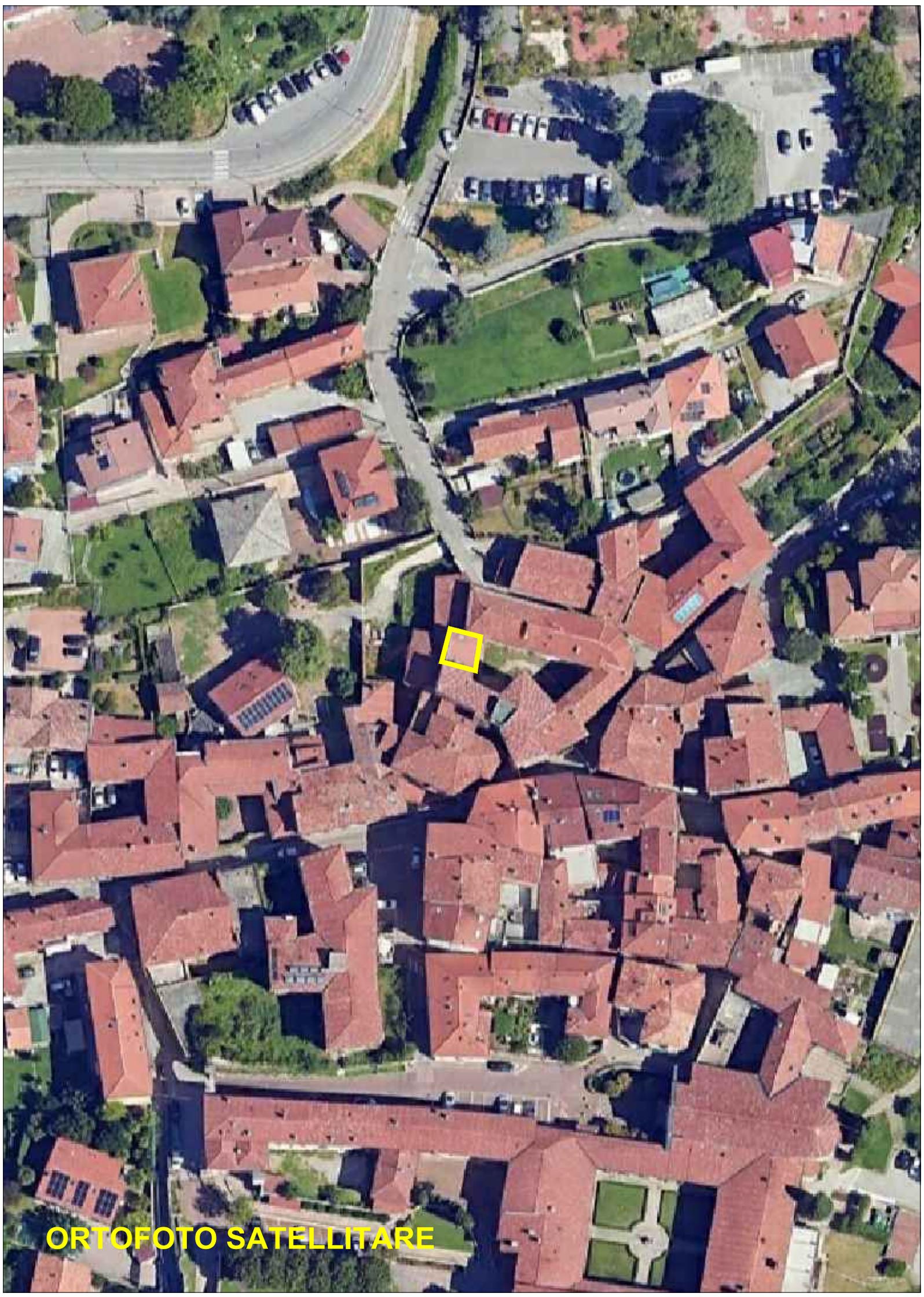
creata con Tribù Office 6



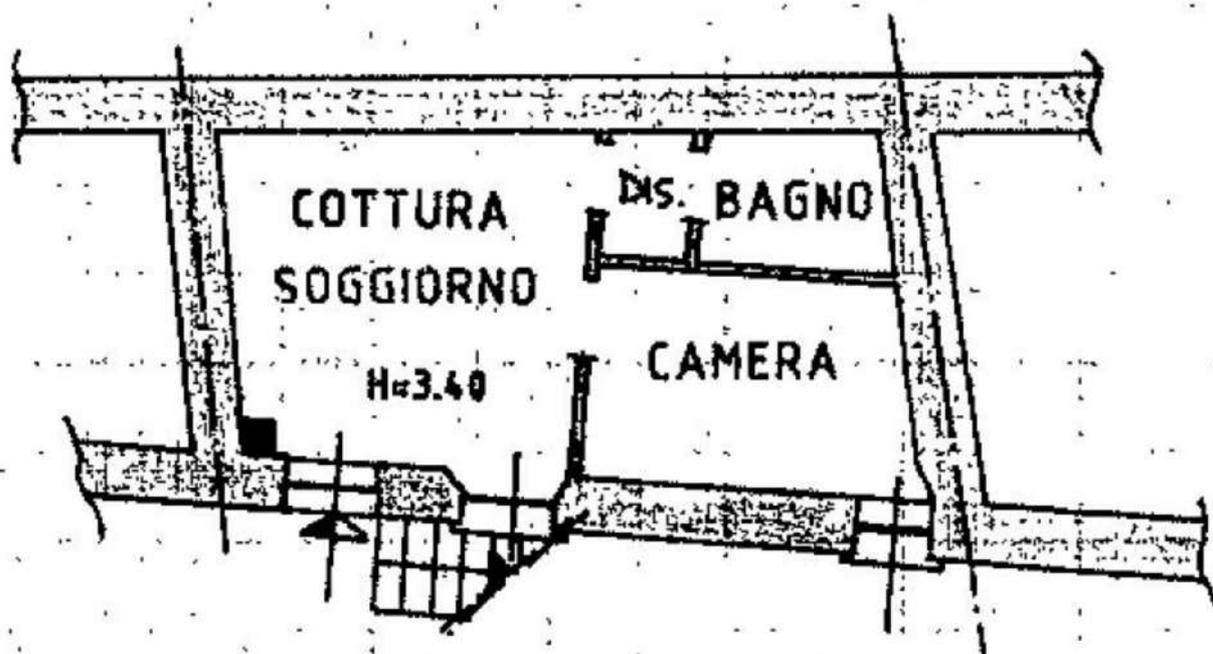
TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

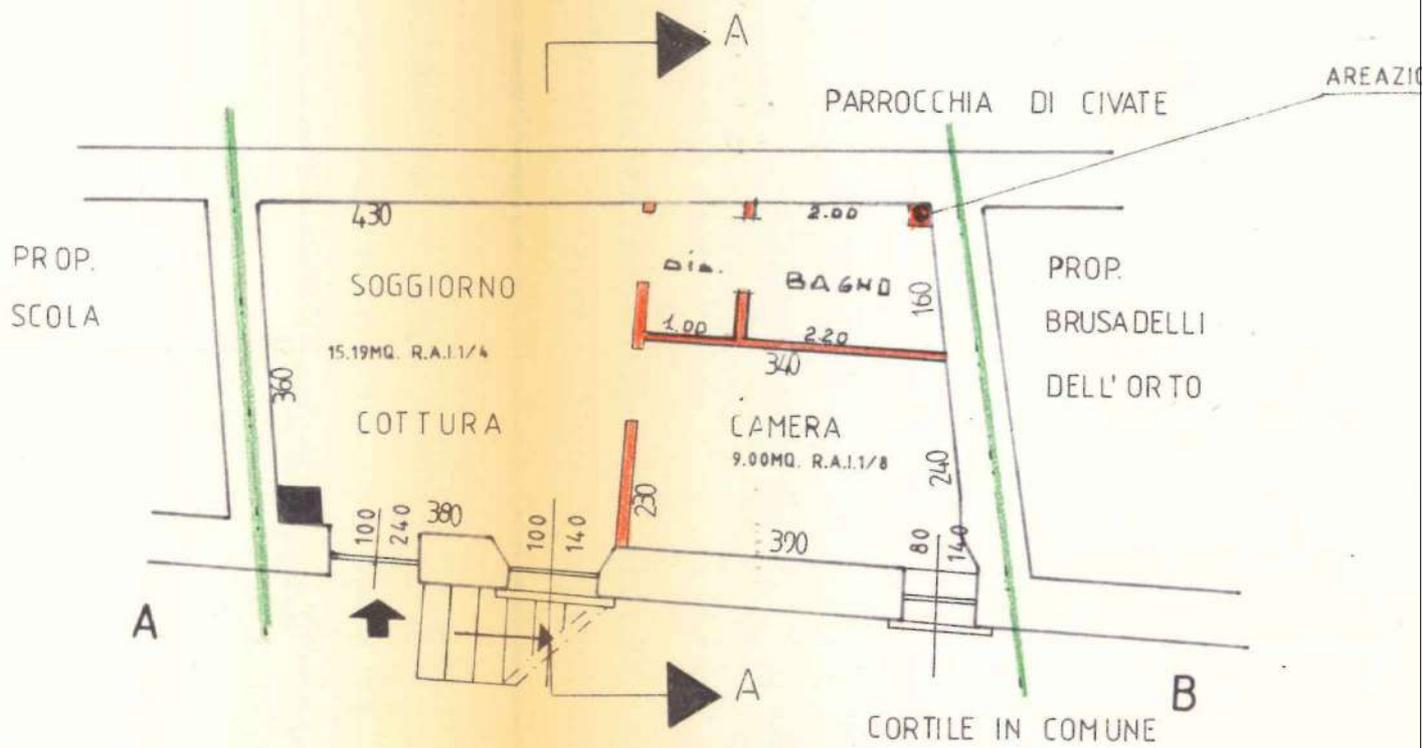
CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



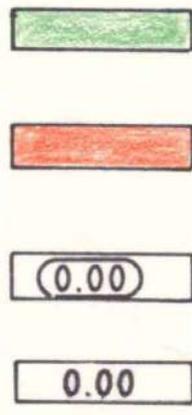
ORTOFOTO SATELLITARE



CORTILE



LE



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVATE Via Dottore Egidio Coppola 10, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di corte di antica costruzione nel centro storico del Comune di Civate, con accesso dal civico n. 10 di Via Dottor Egidio Coppola.

L'appartamento è ubicato al piano terreno di una piccola porzione di edificio (sul lato ovest della corte) costituita da due sole unità immobiliari sovrapposte; i lati nord e sud della porzione sono in aderenza ad altri fabbricati sul medesimo cortile, mentre il lato ovest è accostato ad altra costruzione; l'unico affaccio libero è la parete est.

L'accesso dalla corte comune, da piccolo marciapiede lastricato, avviene direttamente nel soggiorno, attraverso un portoncino blindato; sulla parete di sinistra, parzialmente occupata dal fondo di una rampa di scale appartenente ad altra U.I., si trova la parete cottura; sulla parete di destra della piccola zona giorno sono presenti, la porta del minuscolo disimpegno che introduce al bagno (cieco, con finestra alta verso la cameretta ed aspirazione forzata) e la porta della camera, affacciata verso la corte.

L'altezza del piano è regolamentare, come la superficie del locale giorno, mentre la camera ed il bagno hanno superfici ridotte.

Le finiture sono di tipo civile, risalenti agli anni '90; lo stato di conservazione è insufficiente, con diffusa presenza di umidità (presumibilmente di risalita) in ogni locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 816 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Via Dottore Egidio Coppola 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2023 Pratica n. LC0071734 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71734.1/2023) in precedenza derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 15/11/2012 - Pratica n. LC0172569 in atti dal 15/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23172.1/2012). - VARIAZIONE del 12/11/1993 Pratica n. 103906 in atti dal 16/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - LOCALE DI SGOMB (n. 65.1/1993). - Impianto meccanografico del 30/06/1987. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - FRAZIONAMENTO del 11/11/1983 in atti del 09/05/1990 (n. 133/1983).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Data della valutazione:	02/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
E' stato necessario effettuare un accesso forzoso in quanto il debitore è irreperibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2024 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 7112/4619 di repertorio, iscritta il 01/10/2004 a Lecco ai nn. 3157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como ai nn. 696 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 a Lecco ai nn. 2934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:

L'immobile, con accesso da corte comune, non fa parte di un condominio.

La porzione di fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima comprende unicamente un appartamento di pari superficie al piano superiore, il cui proprietario lamenta notevoli infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, che costituisce parte comune tra i due immobili; di conseguenza le spese di manutenzione ricadranno anche sulla proprietà stimata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 7111/4618 di repertorio, trascritto il 01/10/2004 a Lecco ai nn. 10147

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1994 fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 28/02/1997 a firma di Notaio Pierluigi Donegana ai nn. 139302 di repertorio, trascritto il 11/03/1994 a Lecco ai nn. 2123

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **32/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione e risanamento igienico di fabbricato in vecchio nucleo ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, rilasciata il 16/07/1993, agibilità **non ancora rilasciata.**

Fabbricato di vecchia costruzione (fine XIX - inizio XX secolo ?) certamente ante 1967. Volturata il 16/11/1993 a Publicredit s.r.l. Agibilità/Abitabilità non rinvenuta negli archivi comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TAV. R4: ambito storico (art. 27). TAV. R2: Unità di paesaggio: città storica Sensibilità paesistica: 5 molto alta TAV. R5.2: - edificio art. 30.3 Ripristino

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sebbene la realizzazione di vespaio aerato sia prevista dalla pratica edilizia in variante, sussistono seri dubbi circa l'effettiva esistenza dello stesso, come prescritto dal locale regolamento di igiene e contenuto nel parere ASL prot. 5689 del 12/08/1993; sono presenti all'interno evidenti segni di umidità di risalita, non soltanto sulle murature perimetrali, ma anche sui tavolati divisorii e non sono presenti pozzetti o prese di ventilazione.

Una verifica richiederebbe interventi invasivi, non fattibili in questa fase e comunque, ammesso che esista un vespaio, occorrerebbe realizzarne la ventilazione tramite pozzetti e prese d'aria..

La valutazione tiene comunque conto della probabile assenza del vespaio aerato.

A meno di realizzare un nuovo vespaio (o adeguare quello eventualmente esistente) in sede di ristrutturazione od una soluzione alternativa certificata, **i locali non sono utilizzabili per funzione residenziale con permanenza continuativa di persone.**

Non sono rispettate le superfici minime dei locali prescritte dal Regolamento Locale di Igiene:

- il bagno misura circa mq. 3,40 a fronte dei mq. 4,00 prescritti;
- la camera misura circa mq. 8,70 a fronte dei mq. 9,00 prescritti.

Non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti:

- nel soggiorno il portoncino di ingresso blindato (opaco) non può essere computato ai fini del computo dei rapporti aeroilluminanti;
- nella camera l'apertura presente non è sufficiente per un locale di minimo mq. 9,00 (cm. 80 x 140 = mq. 1,12 x 8 = mq. 8,96).

Ad oggi, a seguito della recentissima pubblicazione del c.d. decreto "Salva Casa" convertito in legge ed in assenza di interpretazioni e prassi consolidate, non è chiaro se tali parametri, in quanto di carattere igienico sanitario, possano rientrare nelle "tolleranze costruttive", per l'unità immobiliare stimata, nella misura del 6%.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle geometrie e nelle dimensioni dei locali, altezza indicata errata; colore di facciata differente dall'autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione comunale : €1.032,00
- pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato: €1.500,00
- diritti di segreteria e varie: €168,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Per quanto esposto a parte, da verificare la possibilità di ottenere l'agibilità per funzione residenziale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle geometrie e nelle dimensioni dei locali, altezza indicata errata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale con procedura DOICFA a firma di tecnico abilitato: €500,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Sebbene in mappa C.T. il fabbricato sia identificato al fg. 9 mapp. 1887 (ente urbano), al C.F. l'appartamento è identificato al foglio 16 mapp. 816 sub. 5. Dal punto di vista del sottoscritto CTU tale discrepanza non costituisce difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVATE VIA DOTTORE EGIDIO COPPOLA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVATE Via Dottore Egidio Coppola 10, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato di corte di antica costruzione nel centro storico del Comune di Civate, con accesso dal civico n. 10 di Via Dottor Egidio Coppola.

L'appartamento è ubicato al piano terreno di una piccola porzione di edificio (sul lato ovest della corte) costituita da due sole unità immobiliari sovrapposte; i lati nord e sud della porzione sono in aderenza ad altri fabbricati sul medesimo cortile, mentre il lato ovest è accostato ad altra costruzione; l'unico affaccio libero è la parete est.

L'accesso dalla corte comune, da piccolo marciapiede lastricato, avviene direttamente nel soggiorno, attraverso un portoncino blindato; sulla parete di sinistra, parzialmente occupata dal fondo di una rampa di scale appartenente ad altra U.I., si trova la parete cottura; sulla parete di destra della piccola zona giorno sono presenti, la porta del minuscolo disimpegno che introduce al bagno (cieco, con finestra alta verso la cameretta ed aspirazione forzata) e la porta della camera, affacciata verso la corte.

L'altezza del piano è regolamentare, come la superficie del locale giorno, mentre la camera ed il bagno hanno superfici ridotte.

Le finiture sono di tipo civile, risalenti agli anni '90; lo stato di conservazione è insufficiente, con diffusa presenza di umidità (presumibilmente di risalita) in ogni locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 816 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Via Dottore Egidio Coppola 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2023 Pratica n. LC0071734 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71734.1/2023)

in precedenza derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 15/11/2012 - Pratica n. LC0172569 in atti dal 15/11/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23172.1/2012). - VARIAZIONE del 12/11/1993 Pratica n. 103906 in atti dal 16/07/2003 FRAZIONAMENTO PER

TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - LOCALE DI SGOMB (n. 65.1/1993). - Impianto meccanografico del 30/06/1987. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. - FRAZIONAMENTO del 11/11/1983 in atti del 09/05/1990 (n. 133/1983).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1993.



soggiorno



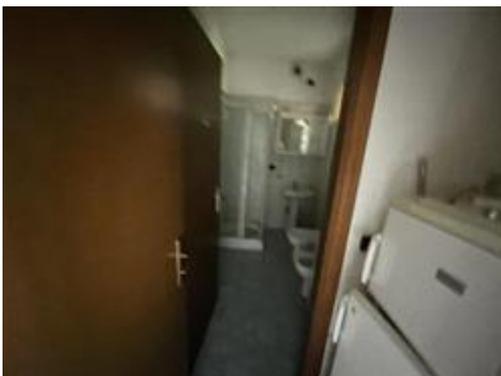
soggiorno



camera



camera



antibagno



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Cornizzolo, San Pietro al Monte, Lago di Lecco, Triangolo Lariano.



vie del centro storico di Civate



corte interna alla Via Coppola



corte interna alla Via Coppola



edificio interessato dal pignoramento (appartamento al P.T.)



portoncino di ingresso



sottoscala con contatori acqua

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota, indefinibile ma è stato sottoposto a ristrutturazione all'inizio degli anni '90

La struttura del tetto è in legno a falde con copertura in tegole di laterizio con evidenti infiltrazioni al piano superiore; le lattonerie sono in lamiera preverniciata in stato sufficiente; le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore giallo.

Il tutto realizzato con caratteristiche economiche ed in stato di conservazione appena sufficiente.

APPARTAMENTO

L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaie murale a gas metano, conformità da verificare (posta sulla parete cottura).

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura il tutto tinteggiato con evidenti affioramenti di umidità.

I plafoni sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, come il rivestimento di bagni e della parete cottura.

I davanzali sono in pietra.

L'impianto elettrico sottotraccia è da verificare.

L'impianto idrosanitario è vetusto ma presumibilmente funzionante come l'impianto di riscaldamento a radiatori.

La pratica edilizia del 1993 in alcuni elaborati rappresenta un posto auto pertinenziale interno alla corte ed adiacente al fabbricato; catastalmente il posto auto non è identificato e non essendo costituito un condominio non è dato sapere se lo spazio sia effettivamente assegnato all'unità immobiliare o se esista qualche tipo di regolamentazione della corte; per questi motivi il valore del posto auto non viene stimato e soltanto la quota di corte di competenza è ricompresa nella valutazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale. di accesso alla corte comune

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: anta battente realizzati in legno con vetrocamera

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in assente. infiltrazioni al piano superiore

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in pietrame, mattoni calce e cemento con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in pietra a spacco posata a mosaico. marciapiede antistante l'ingresso

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: antoni a ventola (camera) realizzate in legno. inferriata e scuri interni nel locale giorno

scarso

plafoni: realizzati in intonaco civile

al di sotto della media

portone di ingresso: portoncino blindato realizzato in metallo - legno , gli accessori presenti sono: chiusura di sicurezza. manomesso

molto scarso

rivestimento interno: posto in bagno e parete cottura realizzato in piastrelle in ceramica

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

al di sotto della media

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

mediocre

termico: sottotraccia con alimentazione in caldaia autonoma i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare

mediocre

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in pietrame

mediocre

solai: laterocemento

mediocre

copertura: doppia falda costruita in legno

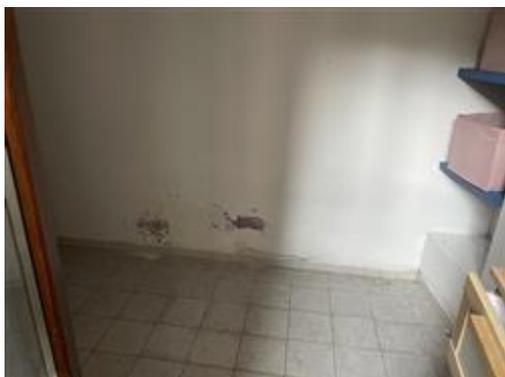
scarso



caldaia autonoma



caldaia autonoma



tracce di umidità



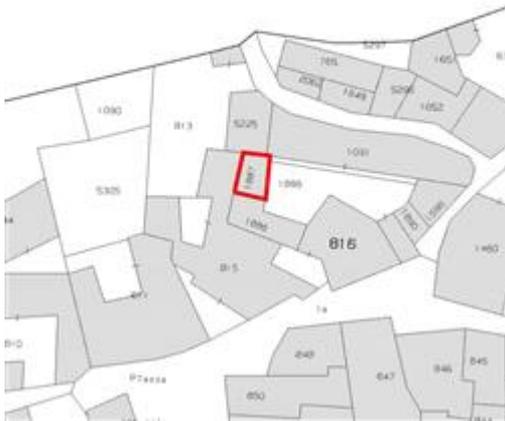
ingresso e cottura

CONSISTENZA:

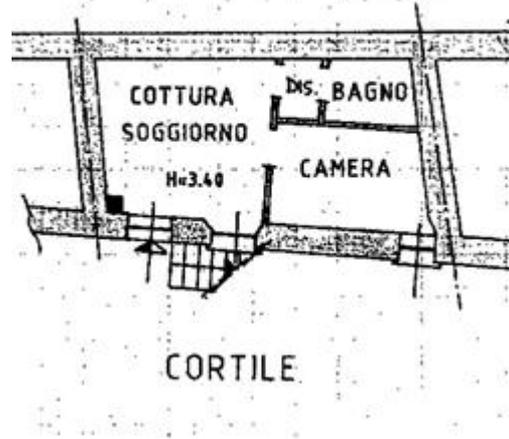
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

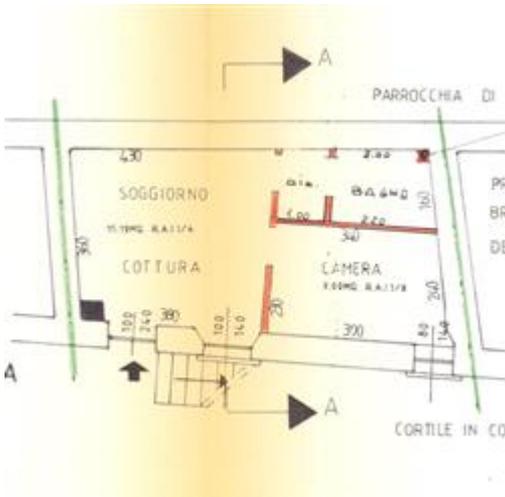
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali di piano terreno - mapp. 816 sub. 9	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



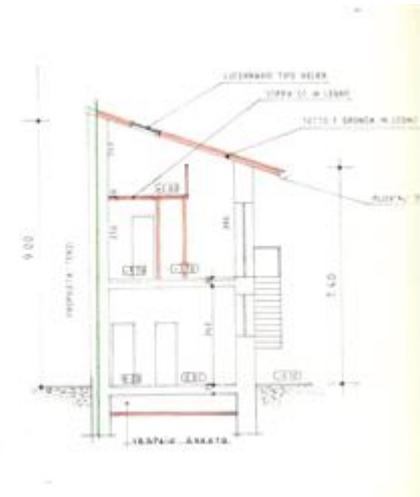
estratto di mappa



stralcio scheda catastale



pianta (aggiornamento C.E. 32/1993)



sezione (aggiornamento C.E. 32/1993)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complicata, con

quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le gravi crisi internazionali in corso provocano ulteriori incertezze sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari, a maggior ragione in aree di non particolare pregio.

La situazione in alcuni paesi della Brianza lecchese è generalmente peggiore rispetto ad altre aree della Provincia.

Relativamente al Comune di CIVATE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2023, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 850,00 - 1.000,00 €/mq.; per MAGAZZINI COMMERCIALI in stato conservativo NORMALE 480,00 - 580,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2024) per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700,00 – 1.000,00 €/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Tra gli annunci immobiliari consultati alla data della perizia e nella consultazione dei valori di trasferimento degli ultimi tempi non è stato possibile rilevare beni comparabili; in condizioni paragonabili sono presenti sul mercato soltanto porzioni immobiliari di consistenza ben superiore che non offrono un valido raffronto.

Sono state considerati il contesto storico di corte di carattere popolare ed in precario stato di conservazione, le caratteristiche dell'appartamento, al piano terreno e privo di misure contro l'umidità di risalita, la vetustà ed il mediocre stato di conservazione dell'unità immobiliare, la discreta dotazione di impianti, tutti da rivedere, ma con riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia murale a metano (di cui sarà da verificare il funzionamento).

Si è tenuto anche conto della posizione in zona centrale, della cattiva esposizione e scarsa luminosità dell'immobile; hanno inoltre influenzato negativamente la valutazione le perplessità, già espresse in perizia, sull'adeguatezza degli spazi alla funzione residenziale.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 550,00/mq. per le superfici commerciali dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,00	x	550,00	=	22.550,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.550,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.550,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

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 Civate, agenzie: Lecchese, alta Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	41,00	0,00	22.550,00	22.550,00
				22.550,00 €	22.550,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Quota del 50% per riparazioni e ripristino danni da infiltrazioni dalla copertura (parte comune) all'appartamento di piano superiore.	-1.000,00
Ripristino portoncino di ingresso e finestra, manomessi per l'accesso forzoso,	-500,00
	1.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.800,00**

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: **€. 1.780,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 16.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 02/08/2024

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI