



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 99/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

avv. Giovanna Corti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)

PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a SANTA MARIA HOE' Via Montello 1, frazione Alduno, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Abitazione cielo terra sviluppata su due piani fuori terra, con accesso diretto dalla pubblica via, e composta al piano terra da ingresso, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, bagno e ripostiglio; al piano primo, raggiungibile mediante scale interne, due camere e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,90 m oltre a porzioni variabili. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 795 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2022 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2022)  
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'estratto mappa: mappale 794, affaccio su Via Montello, affaccio su Strada Provinciale, mappale 1174, mappale 794.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.606,71</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.615,70</b>
Data della valutazione:	<b>17/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 2 anni, stipulato il 12/06/2024, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 15/06/2024 a Lecco ai nn. n. 002919 serie 3T - cod. ident. TNB24T002919000FF ( il contratto è stato stipulato in

data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2400 euro annui

#### **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 17/03/2006 a firma di FABRIZIO CIMEI ai nn. 15045/2960 di repertorio, iscritta il 03/04/2006 a LECCO ai nn. 6289/1197, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 279.480,00.

Importo capitale: € 93.160,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI LECCO UNEP ai nn. 1939 di repertorio, trascritta il 07/08/2024 a LECCO ai nn. 12876/9968, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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: **€. 500,00**

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 non è dotato di amministratore di condominio. Le spese di gestione ordinaria sono state stimate

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2006), con atto stipulato il 17/03/2006 a firma di Fabrizio Cimei ai nn. 15044/2959 di repertorio, trascritto il 03/04/2006 a Lecco ai nn. 6288/3961

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 03/05/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 03/05/2005 fino al 17/03/2006), con atto stipulato il 03/05/2005 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. rep. 5282 cron. 744 di repertorio, registrato il 05/05/2005 a Lecco ai nn. 984 serie IV, trascritto il 12/05/2005 a Lecco ai nn. 8354/5055

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

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967.

Negli archivi comunali è presente anche la pratica edilizia P.E. n. 51/2005 Permesso di Costruire in sanatoria presentato in data 31/08/2005 al prot. 5961. Tale pratica in sanatoria era per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a cucina. In data 11/03/2006 l'allora proprietaria ha richiesto l'archiviazione a mezzo di comunicazione protocollata al n. 1735 asserendo che "la superficie rimane comunque nell'ambito residenziale (da ripostiglio ad angolo cottura). Questo cambio non comporta aumenti di superficie ne tanto meno di volumi", richiamando la legge 1/2000. L'Ufficio Tecnico ha comunicato che ritiene corretta la dichiarazione prodotta dall'allora proprietà rispetto al cambio di destinazione d'uso.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia **N. 3/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato residenziale esistente consistente nell'adeguamento degli impianti tecnologici e tinteggiature facciate esterne, presentata il 19/01/1999 con il n. 267 di protocollo, rilasciata il 22/01/1999 con il n. prot. 353 P.E. n. 3/99 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27/06/2014, l'immobile ricade in zona Zona B - TUC - residenziale ad alta densità (Art. 14.6b)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile è stato eseguito in data anteriore al 1967 e non sono presenti negli archivi comunali elaborati grafici raffiguranti lo stato concessionato. Essendo la planimetria catastale successiva al 1967, si assume la planimetria catastale quale stato concessionato e le verifiche di conformità sono state eseguite in rapporto ad essa.

Non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità/abitabilità. Si stima un costo pari ad € 5.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni, in particolare è stato modificato l'accesso al bagno sito al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al momento del sopralluogo la porta di accesso principale era stata rimossa ed è stato apposto un pannello in legno compensato a chiusura dell'apertura esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la situazione economicamente meno dispendiosa consistente nell'installazione della porta di ingresso come da elaborati grafici

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

Costi di regolarizzazione:

- installazione porta ingresso in legno: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni, in particolare è stato modificato l'accesso al bagno sito al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SANTA MARIA HOE' VIA MONTELLO 1, FRAZIONE ALDUNO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANTA MARIA HOE' Via Montello 1, frazione Alduno, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione cielo terra sviluppata su due piani fuori terra, con accesso diretto dalla pubblica via, e composta al piano terra da ingresso, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, bagno e ripostiglio; al piano primo, raggiungibile mediante scale interne, due camere e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,90 m oltre a porzioni variabili. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 795 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2022 in atti dal 19/01/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2022)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'estratto mappa: mappale 794, affaccio su Via Montello, affaccio su Strada Provinciale, mappale 1174, mappale 794.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone - Monte di Brianza.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 33,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 33 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 13,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oltre alle finiture di seguito descritte, si segnala che al momento del sopralluogo vi erano ampie tracce di umidità al piano primo derivanti da infiltrazioni dalla copertura, oltre ad una situazione generale di umidità di risalita presente nelle murature perimetrali.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in mista	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : misti latero cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in acciaio conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature con alimentazione a metano conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia con modifiche a fili esterni , la tensione è di 220V conformità: da adeguarsi alla normativa e certificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo; al piano terra alcuni serramenti sono stati sostituiti con più recenti serramenti in legno con doppio vetro.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	51,00	x	100 %	=	51,00
abitazione piano primo (decurtazione vano scala)	48,00	x	100 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>99,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
 Data contratto/rilevazione: 17/10/2024  
 Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare  
 Descrizione: Abitazioni di tipo economico  
 Indirizzo: Santa Maria Hoè - centro edificato  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 17/10/2024  
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it  
 Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Olgiate Molgora, Mondonico, Via Mondonico 2  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 58.500,00 pari a 731,25 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 17/10/2024  
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it  
 Descrizione: Trilocale  
 Indirizzo: Calco - Via San Rocco  
 Superfici principali e secondarie: 80



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 765,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Calco - Via Torricella 1

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 822,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 740,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale >30 anni

Indirizzo: Santa Maria Hoè

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	58.500,00	61.200,00	71.100,00
Consistenza	99,00	80,00	80,00	96,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	812,50	850,00	822,92
stato di manutenzione	4,00	5,00	5,00	4,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	2,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	731,25	731,25	731,25

stato di manutenzione	10 %	5.850,00	6.120,00	7.110,00
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		58.500,00	61.200,00	71.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		13.893,75	13.893,75	2.193,75
stato di manutenzione		-5.850,00	-6.120,00	0,00
numero dei bagni		0,00	0,00	-8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>66.543,75</b>	<b>68.973,75</b>	<b>65.293,75</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.937,08**

Divergenza: 5,34% < **10%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza risulta molto limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 676,13 = **66.936,87**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per presenza infiltrazioni ed umidità	-6.693,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.243,18**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.243,18**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate e Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Santa Maria Hoè, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	99,00	0,00	60.243,18	60.243,18
				<b>60.243,18 €</b>	<b>60.243,18 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 9.036,48</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.606,71</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 6.991,01</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.615,70</b>

data 17/10/2024

il tecnico incaricato  
geom. Claudio Paglia