



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2023

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

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

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Matteo Basso

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Pozzi**

CF: PZZSFN71E19E507W  
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88  
telefono: 0399921485  
email: [pozzi@studiogiannetipozzi.it](mailto:pozzi@studiogiannetipozzi.it)  
PEC: [stefano.pozzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.pozzi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VERDERIO INFERIORE Via dei Municipi 21, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta all'interno di una villa di valore storico sita in Via dei Municipi n. 21 nel Comune di Verderio circondata da un'ampia area verde di circa 6.700 mq.

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, camera, bagno con finestra, al piano primo e due locali al piano sottotetto collegati da scala interna in muratura (vedi difformità edilizie).

L'accesso all'unità immobiliare si ha dall'area esterna comune (individuata al C.T. alla Sez. INF. – foglio 2 – particella 50) e dal vano scala comune.

La villa è circondata da un parco piantumato con alberi ad alto fusto ed è presente una piscina interrata scoperta realizzata nel 1978 e condonata nel 1991.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 (altezza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 50 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TRE RE n. 40, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/11/2015 in atti dal 06/11/2015 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 14/2015)

Coerenze: proprietà di terzi , prospetti su enti comuni, vano scala comune e prospetti su enti comuni

Superficie catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,00 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>€. 136.884,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.350,00**

Data della valutazione: **22/12/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4 anni, stipulato il 01/06/2020, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 14/07/2020 a Lecco ai nn. 2601 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2.400,00 Euro.

Il contratto di locazione ad uso abitativo riporta inoltre quanto segue:

"Le parti prendono atto che parte conduttrice ha già corrisposto integralmente i canoni di locazione relativi ai primi otto anni di locazione, avendo affettuato a sua cura e spese opere di ristrutturazione dell'appartamento per l'importo di Euro 19.200,00 come da fattura della ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . I canoni per l'eventuale periodo di rinnovo saranno corrisposti mensilmente nella misura di Euro 200,00 con scadenza il 1 di ogni mese."

### **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**, stipulata il 25/02/2000 a firma di Notaio MARSALA ANTONIO ai nn. 18493/6461 di repertorio, iscritta il 07/03/2000 a Lecco ai nn. 2985/660, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 154.937,07.

Importo capitale: Euro 77.468,53

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/11/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 14999/2014 di repertorio, iscritta il 20/03/2015 a Lecco ai nn. 3041/389, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: Euro 70.000,00.

Importo capitale: Euro 60.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2017 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 2809/2017 di repertorio, trascritta il 14/11/2017 a Lecco ai nn. 14543/10336, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 28/03/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 696 di repertorio, trascritta il 27/04/2023 a Lecco ai nn. 6116/4568, 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:*

IPOTECA IN RINNOVAZIOPNE, stipulata il 25/02/2000 a firma di Notaio MARSALA ANTONIO ai nn. 18493/6461 di repertorio, trascritta il 12/02/2000 a Lecco ai nn. 1588/233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 660 del 2000

## **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:

Non risulta essere stato costituito formalmente un condominio.

Non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio.

Le spese condominiali non sono allo stato attuale quantificabili.

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2000), con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di Notaio MARSALA ANTONIO ai nn. 18492/6460 di repertorio, trascritto il 07/03/2000 a Lecco ai nn. 2984/1897.

Estratto atto di compravendita:

"... Alla porzione immobiliare di cui sopra segue e compete la quota proporzionale delle parti comuni condominiali come da tabella millesimale.

E' compresa inoltre la quota indivisa di 1/4 del confinante terreno distinto al N.C.T. del Comune di Verderio Inferiore alla partita 1248 come segue:

folio 9 mappale 547 ha 00.43.15 cl. 2 semin. arbor.

R.D. L. 47.465 (Euro 24,51) R.A. L. 34.520 (Euro 17,83).

Attualmente il mappale 547 è ricompreso nel mappale 50 del C.T. (Ente Urbano - vedi visura allegata).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1 (dal 03/01/1985 fino al 25/02/2000), con atto stipulato il 03/01/1985 a firma di Notaio Alfredo Aquaro ai nn. 30590/7740 di repertorio, registrato il 21/01/1985 a Milano ai nn. 1186, trascritto il 01/02/1985 a Lecco ai nn. 1005/754

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

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

Concessione Edilizia N. **11/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione interna del fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/06/1984, rilasciata il 27/07/1984 con il n. 11/84 di protocollo

Edilizia in sanatoria (condono) N. **48/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione piscina in via Tre Re, 40 al mapp. 547 del foglio 2., presentata il 10/12/1986 con il n. 2962 di protocollo, rilasciata il 17/01/1991 con il n. 48 di protocollo

Edilizia in sanatoria (condono) N. **54/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad uso locale di sgombero in via Tre Re, 40 al mapp. 547 del foglio2., presentata il 31/03/1987 con il n. 814 di protocollo, rilasciata il 17/01/1991 con il n. 54 di protocollo

Concessione Edilizia N. **11/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne al fabbricato di civile abitazione ed alla copertura dell'edificio, presentata il 01/06/1984, rilasciata il 28/07/1984 con il n. 11/82 di protocollo

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. **Mod. 285 P/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di rifacimento dei solai in legno di sottotetto con solette in laterocemento, presentata il 08/08/1984, rilasciata il 09/08/1984

Concessione Edilizia N. **20/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti interne al fabbricato (variante alla concessione edilizia 11/84), presentata il 05/08/1985, rilasciata il 03/10/1985 con il n. 20/85 di protocollo.

Modifiche interne al piano cantina, piano terra e piano primo.

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

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A1 Ville e insediamenti rurali di valore storico.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 – A1 - VILLE CON PARCHI E INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO

#### **1 - DESCRIZIONE**

Gli insediamenti "A1" corrispondono alle Ville con Parco Storico. Gli insediamenti "A1" sono perimetrati in base al rilevamento I.G.M. del 1888. Essi sono in parte all'interno del P.L.I.S. del Rio Vallone (artt.40c e 59) ed in parte all'esterno. ...

#### **2 - EDIFICAZIONE**

In attuazione di un progetto esecutivo comprendente uno studio di riqualificazione paesistico e

naturalistico del sito, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo esistente, ivi compresa l'installazione di modeste attrezzature per il gioco ed il giardino, con divieto di alterazione o modificazione dell'impianto architettonico e vegetazionale e delle caratteristiche dei luoghi. E' ammessa l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizioni e ricostruzioni per gli edifici che non sono classificati di tipo A in attuazione delle modalità di cui all'art. 30.1 con relativi allegati delle presenti norme, individuati dal PTC del parco come edifici da conservare. E' vietata l'esecuzione di interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con demolizione anche solo parziale con ricostruzione, fatta eccezione per gli interventi relativi alle costruzioni accessorie ed ai manufatti privi di pregio architettonico e/o in cattive condizioni statiche e manutentive, secondo le modalità di cui all'art. 30.1 con relativi Allegati. Negli ambiti degli altri parchi storici, la realizzazione di parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme, verrà valutata alla presentazione del progetto, in considerazione dell'incidenza dello stesso sul paesaggio e solo nei casi previsti dalla Legge n° 122/89.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che il locale adibito a bagno al piano sottotetto non è di proprietà esclusiva della debitrice eseguita in quanto di altra proprietà e facente parte di altra scheda catastale.

Non risultano atti di assegno/divisione immobiliare che certificano la titolarità esclusiva del bene sottotetto, pertanto allo stato attuale è da ritenersi parte comune del complesso edilizio.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

A) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento: - nel locale cucina sono stati realizzati dei nuovi tavolati realizzando così un nuovo locale ripostiglio e il disimpegno dell'ingresso; - nel locale soggiorno sono stati demoliti i tavolati rappresentati nella scheda catastale; - il locale soggiorno è stato collegato al piano sottotetto con scala interna in muratura.

B) Modifica dei prospetti: - una finestra della camera da letto è stata chiusa (murata); - le portefinestre del locale cucina sono state ridimensionate e trasformate in finestre.

C) Aumento della superficie dell'appartamento: - collegamento con il piano sottotetto dove vi è la presenza di un locale adibito impropriamente a camera da letto e un bagno illuminati mediante lucernari.

D) Modifica della distribuzione interna del locale comune adibito a centrale termica.

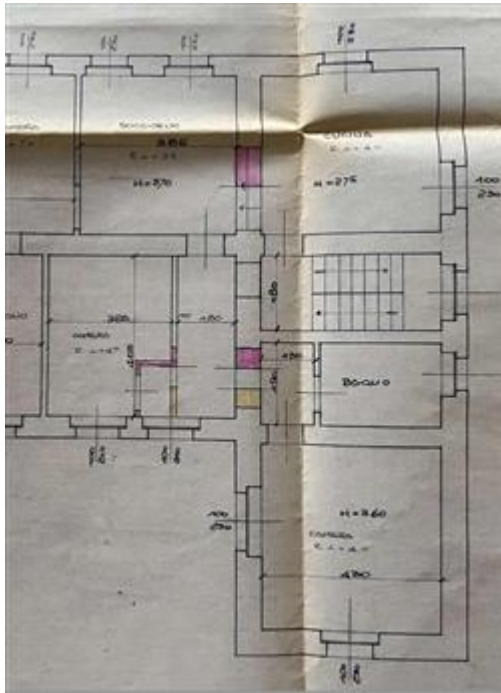
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Presentazione pratiche edilizie in sanatoria per opere eseguite in difformità alla CE n.20/85;
- Ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione della scala interna che conduce ai locali sottotetto e conseguenti opere accessorie in quanto i detti locali non sono di proprietà esclusiva della debitrice eseguita.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratiche edilizie in sanatoria: € 3.000,00
- Oneri da versare al Comune (susceptibili di aumento) per sanatoria: € 516,00
- Costo per ripristino dei luoghi (eliminazione scala interna e opere accessorie) - stima di massima: € 3.000,00



*Estratto planimetria progetto approvato*



*Ingresso e ripostiglio non autorizzato*



*Scala interna*



*Locale sottotetto*



*Cucina*

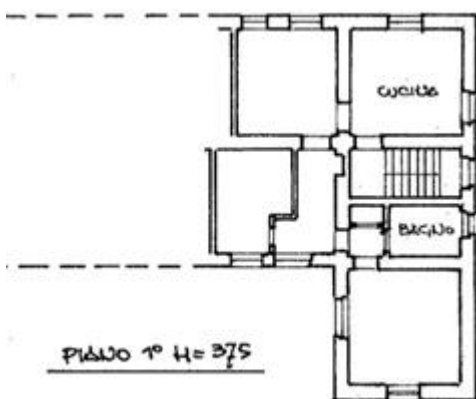
**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi difformità edilizie. Aggiornamento indirizzo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale previa regolarizzazione edilizia (appartamento). Predisposizione nuova scheda catastale centrale termica comune. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

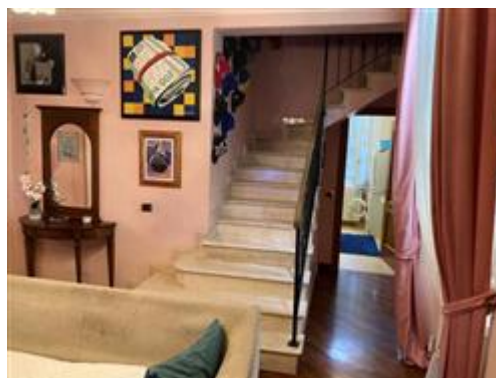
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale e predisposizione nuova scheda catastale: €1.500,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00
- Scheda catastale piscina e predisposizione elaborato planimetrico (da valutare in sede di verifica)

Risulta inoltre necessario verificare l'avvenuta presentazione dell'accatastamento della piscina che insiste sul mappale 50 foglio 2, la predisposizione dell'elaborato planimetrico per individuare le parti comuni del complesso edilizio e la determinazione delle quote millesimali sulle parti comuni di competenza dei comproprietari.



Estratto scheda catastale



Scala di collegamento con il sottotetto non autorizzata

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERDERIO INFERIORE VIA DEI MUNICIPI 21

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERDERIO INFERIORE Via dei Municipi 21, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta all'interno di una villa di valore storico sita in Via dei Municipi n. 21 nel Comune di Verderio circondata da un'ampia area verde di circa 6.700 mq.



L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, camera, bagno con finestra, al piano primo e due locali al piano sottotetto collegati da scala interna in muratura (vedi difformità edilizie).

L'accesso all'unità immobiliare si ha dall'area esterna comune (individuata al C.T. alla Sez. INF. – foglio 2 – particella 50) e dal vano scala comune.

La villa è circondata da un parco piantumato con alberi ad alto fusto ed è presente una piscina interrata scoperta realizzata nel 1978 e condonata nel 1991.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 (altezza controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 50 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TRE RE n. 40, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/11/2015 in atti dal 06/11/2015 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 14/2015)

Coerenze: proprietà di terzi , prospetti su enti comuni, vano scala comune e prospetti su enti comuni

Superficie catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

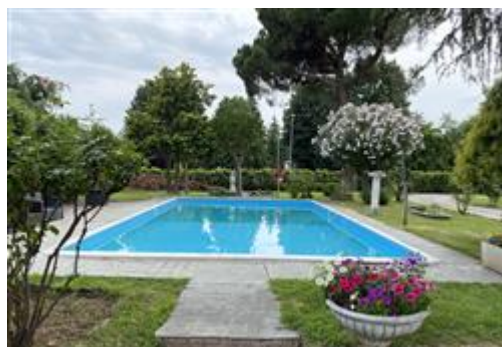
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.



*Prospetto*



*Prospetto*



Piscina esterna

Giardino comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Adda nord.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

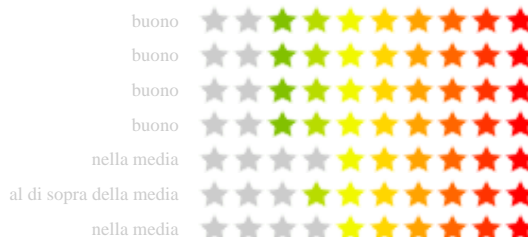
SERVIZI

- municipio
- biblioteca
- spazi verde
- farmacie
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta all'interno di una villa di valore storico sita in Via dei Municipi n. 21 nel Comune di Verderio circondata da un'ampia area verde di circa 6.700 mq.

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, camera, bagno con finestra, al piano primo e due locali al piano sottotetto collegati da scala interna in

muratura (vedi difformità edilizie).

L'accesso all'unità immobiliare si ha dall'area esterna comune (individuata al C.T. alla Sez. INF. – foglio 2 – particella 50) e dal vano scala comune.

La villa è circondata da un parco piantumato con alberi ad alto fusto ed è presente una piscina interrata scoperta realizzata nel 1978 e condonata nel 1991, un locale deposito, autorimesse e un campo da bocce coperto.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* persiane realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* portoncino di sicurezza

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. cucina e bagni

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo - diffusori con radiatori conformità: da verificare.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria e` posta in cucina.

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
Appartamento al piano primo	109,00	x	100 %	=	109,00
<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>				<b>109,00</b>



Soggiorno



Camera

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Verderio (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile è attualmente locato con regolare contratto di affitto (4 + 4 anni - decorrenza dal 01/06/2020 al 31/05/2028).

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Verderio, agenzie: Verderio/Merate, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

## 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	109,00	0,00	145.000,00	145.000,00
				<b>145.000,00 €</b>	<b>145.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.116,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.884,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 20.532,60**

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: **€. 1,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.350,00**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Pozzi