

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

TECNICO/PERITO ALBO CTU – TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO – N. ISCR.: 37

C.F.: FMGDVD87H13B729S – P.IVA:03247080132

23900 – Lecco (LC) – Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com -

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA PERITALE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1 - UNICO

TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQ. CONTROLLATA di

R.G. n. 11/2024

Giudice: Dott.ssa ELISA TROTTA

Liquidatore: Avv. DOMENICO MONTELEONE

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 06/05/2026

RELAZIONE TECNICA PERITALE

PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dall' Avvocato Domanico Monteleone quale professionista designato nella Liquidazione Controllata – R.G. n. 11/2024 – TRIBUNALE DI VERCELLI – Giudice Delegato Dott.ssa Elisa Trotta, descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di Verderio, alla Via Dei Tre Re n. 17.

RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano =	70.000,00 €
<u>VALORE QUOTA =</u>	<u>35.000,00 €</u>
Data della valutazione:	06/05/2026

U.I.U. in VERDERIO - LC -

LOTTO 1 - UNICO

U.I.U. Sez. INF - Fg. 4 - Mapp. 1539

U.I.U. Sez. INF - Fg. 4 - Mapp. 1544 - sub. 701

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Beni ubicati in Comune di Verderio - Sezione INF - alla Via Dei Tre RE civico 17. Trattasi di bene in Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) e C/2 (Locale di deposito).

Quota oggetto di vendita = 1/2

Trattasi di più beni con varie destinazioni.

Intestazione beni accatastati secondo visure catastali:

Bene particella 1539 di categoria A3:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
| [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
| [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene particella 1539 di categoria A3:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
| [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTENZIONE: LE QUORE DI DIRITTO E GLI INTESTATI NON SONO TOTALMENTE CORRETTI.

Si rende noto che oggi i beni dovrebbero essere intestati:

- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificazioni Catastali come da Visure:

C.F. – SEZ. INF – FG. 4 – MAPP. 1539

Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

Classe 4

Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale 165 mq. // Totale escluse aree scoperte: 159 mq.

Rendita euro: 419,62

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Comune di Verderio (M337A) (LC)

Foglio 9 Mappale 1539

C.F. – SEZ. INF – FG. 4 – MAPP. 1544 – Sub. 701

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Classe 2

Consistenza 19 mq.

Dati di superficie: Totale 24 mq.

Rendita euro: 45,14

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Comune di Verderio (M337A) (LC)

Foglio 9 Mappale 1544

Si rende noto che è presente un corpo scala interno e coperto che collega l'unità di cui al mappale 1539 con altra u.i. in capo a terzi. Tale scala conduce a porta sia al piano terra che al piano primo. Si fa presente che tale scala è rappresentata nella scheda planimetrica del bene mappale 1539.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Dei Tre Re ed i beni si trovano interni ad una corte con presenza di diverse altre Unità Immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano =	70.000,00 €
VALORE QUOTA =	35.000,00 €
<hr/>	
Data della valutazione:	06/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della relazione i beni risultano occupati ■■■■■■■■■■

Presenti beni mobili NON OGGETTO DI PERIZIA e NON COMPRESI NEI VALORI ASSEGNATI.

4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI e PROVENIENZE:

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela. Pertanto per verifica vincoli, servitù, provenienze, eventuali convenzioni edilizie, etc. si rimanda a Relazione Notarile.

Attenzione: Relazione Notarile fatta redigere a sola discrezione della curatela.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, di bonifica, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali – non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

Certificazione APE = Non Individuata – Non presente.

L'accesso alle proprietà avviene da corte comune di cui al mappale 2100 e 1538; i beni hanno poi mappali indipendenti, ossia il mappale 1539 e il mappale 1544.

Nel valore indicato si tiene conto delle situazioni che verranno poi indicate ai punti 9 e 10 della presente relazione; il valore indicato presenta una decurtazione in abbattimento in % forfettaria e non esaustivo per le criticità, problemi, etc. presenti nel compendio in vendita a mezzo del Tribunale.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

████████████████████
████████████████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: A seguito di richiesta al Comune di pratiche edilizie dei beni, con richiesta di ricerca dei titoli edilizi, il Comune ha inoltrato esclusivamente tre pratiche edilizie:

- Domanda di sostituzione serramenti e soglie – Prot. 1586 del 31/08/1981;

- Domanda di rilascio autorizzazione per il rifacimento della struttura leggera in legno del tetto e del manto di copertura – Presentata in data 06/09/1988 prot. 3029 e rilascio esecuzione intervento prot. 3029 (Nel file comunale la data di rilascio è illeggibile);

- Concessione Edilizia n. 42/88 per Costruzione pensilina in legno con sovrastante tegole in cotto tipo portoghesi – Prot. 3413 del 06/10/1988 (PRATICA NEGATA DALLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO in data 08/10/1988 prot. 3465).

Non sono state reperite e consegnate al sottoscritto perito altre P.E. in riferimento i beni del presente lotto.

Non sono state reperite pratiche di allacci e scarichi acque.

Non sono stati reperiti disegni del bene sia dell'U.I. A/3 sia dell'U.I. C/2.

Non sono state consegnate Agibilità beni.

8. SCHEDE CATASTALI BENI:

Seguono schede planimetriche presenti in Agenzia Entrate

SCHEDA PLANIMETRICHE BENI PRESENTI:

MAPPALE 1539

Data presentazione: 10/09/1998 - Data: 12/03/2016 - n. T103998 - Richiedente: FMGDVD87H13B7295

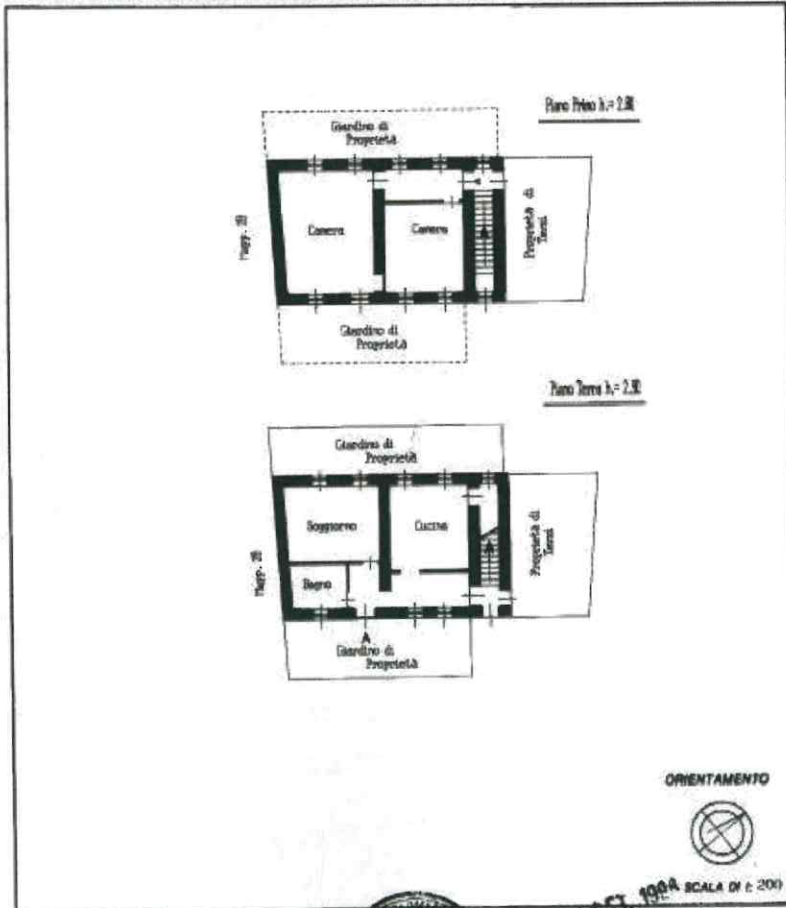
MODULORO
7.10.1988/81



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.G.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 862)

MOD. 88 (CRU)

Planimetria di u.c.u. in Comune di VERDERIO INFERIORE via DRT. 788 NR civ. 17



ORIENTAMENTO



1004 SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

gestiscono i catastali
n. 1539 sub.

Compilata dal **Gen. P. Renato Emanuele**
Isolato all'atto del **Gen. P. Renato Emanuele**
della provincia di **Verona**
date **10/09/98** Firma



5 - Comune di VERDERIO (M337A) - < Sez. urbana INP - Foglio 4 - Particella 1539 - Subalbero

MAPP. 1544 SUB. 701

Data presentazione: 10/09/1998 - Data: 12/03/2026 - n. T103997 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1998, n. 662)

MOD. BR (CEM)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERDERIO SUPERIORE via DEL TRE. 88 civ. 17

Piano Terra h. = 3,58

Proprietà di Terzo
Proprietà di Terzo
Proprietà di Terzo

A
1000.000

ORIENTAMENTO

NO SET. 1998
SCALA DI 1:200
RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 6
n. 1544 sub. 701

Completata dal Geom. P. ... COMUNA
Inscritta all'atto di P. ...
data 10/09/98

A53

12026 - Comune di VERDERIO (0337A) - < Sez. urbana INF - Foglio 4 - Particella 1544 - Subalterno 701 >

MAPPA AEREA



9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA / CATASTALE:

CATASTALE sia mapp. 1539 sia 1544 sub. 701:

A livello catastale sono presenti diverse difformità.

Sono da rettificare / sistemare i dati catastali di intestazione in quanto presenti errori di dati intestati e quote di possesso;

Per il mappale 1539 risulta presente un corpo scala nella scheda sia al p.t. sia al p.1. che però collega non solo il bene oggetto di procedura ma anche il bene limitrofo di terzi soggetti;

durante il sopralluogo si riscontra al p.1. una botola che conduce al piano sottotetto (p.2.) non inserito in scheda catastale e di cui si dovrà verificare la titolarità su atti precedenti, in quanto, potrebbe esser dell'intero complesso, sia mappale oggetto di stima sia di terzi. Si dovrà verificare a livello notarile a mezzo ispezionista il tutto.

La porzione della scala inserita a collegamento dei due piani risulta in scheda al mappale 1539 e sarà da verificarsi se tale porzione deve esser stralciata per creare sub. indipendente, il tutto previa una verifica notarile della porzione di manufatto; si segnala che i piani non essendo direttamente collegati in piena proprietà da scala interna all'unità immobiliare, potrebbero esser da suddividere in due nuove schede planimetriche con creazione di subalterni nuovi.

A livello di EDM si dovrebbe riverificare le assegnazioni dei mappali con controllo catastale dei beni e se necessario, rettifica/sistemazione EDM.

Per il mappale 1544 sub. 701 indicato come ripostiglio, tale bene presenta sulla parte "retro" un'area indicata come giardino di proprietà. Tale porzione, così come l'intero bene è da riverificare a livello catastale in quanto nella parte nord/ovest del bene passa la via pubblica Via SALA e come qui mostrato, non vi sono aree verdi giardino.



La scheda presenta poi degli errori di dati metrici di altezza che non corrispondono a quanto rilevato in loco durante il sopralluogo. Si segnala altresì che tale bene risulta in parte utilizzato come ripostiglio e, come visto in data sopralluogo, in parte come uso posto auto.

Dati di sistemazione:

Tempistica: circa 120 gg

Difficoltà: medio

Costi presunti: 3.000,00 € oltre oneri vari, tasse, diritti, iva

EDILIZIA sia mapp. 1539 sia 1544 sub. 701:

A livello edilizio si segnala che per il bene mapp. 1539 la tettoia presente ingresso, a livello comunale, secondo la pratica 42/88 tale manufatto non è stato autorizzato.

Per quanto concerne il mappale 1539 e 1544 sub. 701 non è possibile indicare alcun dato non essendovi documenti che possano attestare lo stato concessorio dei beni. Si segnala che si dovrà procedere con la rimozione della pensilina non autorizzata o se fattibile, una pratica di sanatoria. I beni dovranno essere rilevati e verificati per avere un dato metrico degli stessi, il tutto concordando col comune se procedere con uno stato legittimo oppure se con una pratica di stato esistente / rilevato. Si dovrà altresì procedere alla redazione dei certificati di agibilità, verifiche fognature e in caso di necessità pratica

fognaria. Saranno da verificarsi in modo integrale gli impianti esistenti e presenti. Sarà da verificarsi se nel bene presente materiale amianto e in tal caso procedere con le segnalazioni previste dalla Legge.

Dati di sistemazione:

Tempista: 220 / 250 gg

Difficoltà: Alta

Costi presunti: non quantificabili; nella percentuale di abbattimento che seguirà, si intenderà in essa inglobato parte del costo in modo forfettario e non esaustivo, per quanto sopra descritto.

10. ALCUNE CRITICITA' VISIONATE

ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO:

- 1) P.E. comunali assenti sull'indicazione di stati concessori beni;
- 2) P.E. da predisporre in sanatoria e/o verifiche per redazione stati legittimi;
- 3) File catastali non conformi e da redigere,
- 4) Verifica degli impianti con eventuale rifacimento / adeguamenti;
- 5) Agibilità non individuate e consegnate e da redigere,
- 6) Opere/manufatti da demolire e/o ripristinare,
- 7) Presenza di piano sottotetto al rustico da verificare a livello di titoli;
- 8) Bene posto in corte comune;
- 9) Vendita bene per la quota di 1/2 e non per l'intero;
- 10) Etc.

Queste sono alcune criticità visionate e verificate in loco, in comune ed in catasto; vi è possibile presenza di ulteriori altre criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente / aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che i costi per ogni difformità, che sia soggetta a ripristino / demolizione e/o a sanatoria in caso di accettazione e conformità comunale, saranno tutte a totale carico del futuro acquirente / aggiudicatario, possibili integrazioni e/o versamento costi e oneri al comune (da verificare col Comune le pratiche da presentare prima del deposito), possibile presenza di aree da sanare/bonificare. Il futuro acquirente / aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. La procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui i beni vigono e si trovano.

Si applicherà una % di riduzione forfettaria che ingloba parte dei costi, situazione bene, etc. % non esaustiva dei possibili e reali costi per sistemare/ripristinare il tutto.

11. DESCRIZIONE ZONA e BENE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene si trova in Comune di Verderio alla Via Dei Tre Re n. 17.

Accesso mediante corte comune, beni posti in ambiente di corte con terzi altri proprietari di bene.

DESCRIZIONE BENE.

APPARTAMENTO – U.I. cat. A/3

Trattasi di unità posta su due piani, piano terra con fronte area in proprietà e anche sul retro area in proprietà; accesso all'area sul retro passando da altra prop. di terzi soggetti; unità composta al p.t. da ingresso, bagno, soggiorno e cucina, oltre a vano ripostiglio sotto scala; presente una scala che conduce al p.1. con accesso a terzi e con presenza di porte che conducono a prop. di terzi. Il p.t. presenta pavimentazione in ceramica con zoccolini in legno, presente nella cucina e nel bagno rivestimento in ceramica a parete, porte in legno, porta ingresso in legno, pareti tinteggiate, sanitari in ceramica con rubinetteria cromata, serramenti esterni con persiane a protezione, caldaia posta nel ripostiglio sottoscala, riscaldamento dato da radianti a parete, il soggiorno indicato in scheda planimetrica catastale, attualmente è utilizzato come camera da letto. Impiantistica da verificare nel suo insieme. Sia elettrica, sia fognaria, sia di riscaldamento, sia acqua sanitaria, etc. Durante il sopralluogo si è riscontrato coperchio di possibile vasca Imhoff / fossa biologica posta a lato ingresso abitazione al piano terra.

Salendo dalla scala che conduce al piano primo, arrivati, troviamo una porta in legno di ingresso, pavimenti in ceramica, zoccolini in legno, porte in legno, presenti locali senza arredi composti da, secondo scheda planimetrica, due camere e un disimpegno. Finestre con persiane a protezione; pareti tinteggiate e presenza di alcune zone con umidità e scrostamenti. Presenti alcuni "stacchi" a soffitto con il solaio piano sottotetto. Riscaldamento con radianti a parete. Non verificato la funzionalità. Presente nel corridoio / disimpegno una botola che conduce al locale sottotetto che si presenta al rustico ed in condizioni non buone.

Nel complesso si può indicare che il bene si presenta in condizioni mediocri per il piano terra e scarse per il piano primo.

LOCALE DI DEPOSITO – U.I. cat. C/2

Trattasi di unità posta al piano terra, presenta un cancello manuale a ringhiera, una tenda protettiva, pavimentazione in battuto di cls, pareti non tinteggiate, pareti in parte a mattoni e in parte intonacato, soffitto intonacato. Presente una luce a "nido d'ape o a giorno" che dà sulla via Sala.

12. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Per la consistenza dei beni si utilizzano le metrature indicate nelle visure catastali e precisamente i dati metrici di superficie totale dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate:

Mappale 1539: 165 mq.

Mappale 1544 sub. 701: 24 mq.

Per la valutazione si utilizza il sistema di valore medio ponderale per il bene di categoria A/3, il tutto a seguito delle interviste effettuate, in base alla zona, si prendono i parametri di valore €/mq., si sommano e si dividono per il numero di interviste; applicando poi la percentuale di riduzione reputata congrua per il bene oggetto di valutazione, a seguito di attento

studio e considerando in modo forfettario e non esaustivo la situazione generale di cui ai punti 9 e 10 della presente perizia; per il bene sub. 701 di categoria C/2 invece, si utilizza il sistema a corpo, in quanto, a livello catastale tale bene è inteso come locale di deposito. Il valore a corpo per il C/2 ingloba e si è tenuto in considerazione le problematiche e la situazione del bene, considerando anche in questo caso, in modo forfettario e non esaustivo quanto ai punti 9 e 10 della presente indicato.

INTERVISTE:

Fonte Borsino immobiliare on line

Prezzi min: € 839,00 €/mq.

Prezzi max: € 972,00 €/mq.

Fonte Agenzia del Territorio

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Prezzi min: € 850,00 €/mq.

Prezzi max: € 1.050,00 €/mq.

Fonte Rilevatore Prezzi di Mercato Pr. di Lecco

Prezzi min: € 600,00 €/mq.

Prezzi max: € 900,00 €/mq.

Per ottenimento media ponderale, considerando la vetustà del bene e le sue condizioni, si sommano e dividono esclusivamente i valori minimi presenti ed indicati sopra, ottenendo:

Media Ponderale dei Valori minimi dati dalle interviste = 763,00 €/mq.

Il valore ottenuto lo si porta poi al più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, il tutto andando ad applicare una riduzione di valore pari al 15% che ingloba eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale, per la vendita in procedura, per la presenza di soggetti in quanto bene occupato e non libero e per la vendita della sola quota di 1/2 e non per la vendita dell'intero, ottenendo quindi = $763,00 \text{ €/mq.} - 15\% = 648,50 \text{ €/mq.} = 650,00 \text{ €/mq.}$

PARAMETRO DI VALORE PER STIMA UI MAPPALE 1539 = 650,00 €/MQ.

VALORE OTTENUTO = mq. dichiarati su base catastale: 165 mq. x 650,00 €/mq. = 107.250,00 €

Considerando che le condizioni del bene non sono ottime come sopra descritto e considerando le problematiche riscontrate, viste le condizioni del bene e valutato che il bene A/3 si può indicare come bene in condizioni mediocri / scarse, visti i punti precedenti e le situazioni in cui si trova sia in stato dei luoghi che in comune che in catasto, visto le questioni di difformità, eventuali ripristini edilizie, considerando l'impiantistica presente, etc. si reputa congruo l'abbattimento con una percentuale forfettaria pari al -40% quale "parte" di importo per le criticità e vizi presenti, etc. per le difformità presenti edilizie e catastali, le eventuali servitù e gravami presenti, pertanto, si arriva così al più probabile valore di mercato del bene:

VALORE: $107.250,00 \text{ €} - 40\% = 64.350,00 = \text{arrotondamento} = 64.000,00 \text{ €/Mq.}$

Importo di stima in toto per l'intero = $64.000,00 \text{ €/Mq.}$

Quota oggetto di vendita = $1/2 = 64.000,00 / 2 = 32.000,00 \text{ €}$

Per il bene di categoria C/2 si utilizza invece il sistema di stima a corpo, in quanto, considerando il bene quale locale di deposito, vista l'ubicazione e la zona, valutata la situazione riscontrata e descritta ai punti precedenti; dopo attento studio e considerazioni del sottoscritto, considerando altresì in modo forfettario e non esaustivo una riduzione data dai punti precedenti quali criticità e vizi, etc., il sottoscritto reputa di assegnare il valore di Euro 7.000,00 per l'intero.

Importo di stima in toto per l'intero = $7.000,00 \text{ €/Mq.}$

Quota oggetto di vendita = $1/2 = 7.000,00 / 2 = 3.500,00 \text{ €}$

SOMMANO I VALORI RISULTANTI PER L'INTERNO = $64.000,00 \text{ €} + 7.000,00 \text{ €} = 71.000,00 \text{ €} = \text{arrotondamento}$
importo ottenuto = $70.000,00 \text{ €}$

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 = $70.000,00 / 2 = 35.000,00 \text{ €}$

L'importo sopra indicato è il valore dei beni nella condizione di fatto in cui oggi vigono, si ricorda che la procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui le UI sono.

Nel valore si reputano comprese eventuali aree annesse / comuni.

Si ribadisce che l'importo sopra ottenuto tiene conto delle varie problematiche e la percentuale di riduzione è una percentuale forfettaria e da non intendersi totale per tutte le sistemazioni e situazioni in cui i beni versano, sia in loco, sia in catasto, sia in comune e si considera nella percentuale applicata ed anche nel valore a corpo indicato quanto oggi presente ed oggetto di vendita e stima, pertanto:

VALORE dell'INTERNO = $70.000,00 \text{ €}$

VALORE DELLA QUOTA IN VENDITA – VENDITA DELLA SOLA QUOTA DI $1/2 = 35.000,00 \text{ €}$

(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni in cui si trova)

13. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = $70.000,00 \text{ €}$

VALORE QUOTA = $35.000,00 \text{ €}$

Data della valutazione: $06/05/2026$

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VERDERIO, ufficio del registro di VERDERIO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO (VERDERIO), osservatori del mercato immobiliare di VERDERIO, osservatorio del mercato immobiliare on-line di VERDERIO, Borsino Immobiliare di VERDERIO, Ufficio Tecnico Comunale di VERDERIO.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;
io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 06/05/2026

Seguono allegati in PDF, parti integranti e sostanziali della presente relazione.