



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 156/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CHUBB EUROPEAN GROUP SE (ex ACE EUROPEAN GROUP LTD.)

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

GIUDICE:  
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:  
Avv. Matteo BASSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Isa GIANNETTI**

CF:GNN5IA71L47L378Q  
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A  
telefono: 0399921485  
email: [info@studiogiannettipozzi.it](mailto:info@studiogiannettipozzi.it)  
PEC: [isa.giannetti@archiworldpec.it](mailto:isa.giannetti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LECCO Via Caprera 17, della superficie commerciale di **176,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio Via Caprera 17 a Via Costituzione 31 è localizzato nel CENTRO di LECCO con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza. L' APPARTAMENTO posto al SESTO PIANO con ascensore è composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, tre camere (di cui una con bagno privato), servizi, tre balconi e vano nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 3 (ex 9) particella 515 sub. 504 (ex 14) (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.735,30 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRERA n. 17, derivante da VARIAZIONE del 29/07/2009 protocollo n. LC0170094 in atti dal 29/07/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 44479.1/2009)  
Superficie Catastale: Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 167 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>176,20 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>€ 415.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 352.920,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/02/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Sopralluogo in data 10.12.2021.

### 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 28/07/2014 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 78869/14525 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Lecco ai nn. 9030/1302, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €765.000,00.

Importo capitale: €450.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1473 di repertorio, trascritta il 14/10/2021 a Lecco ai nn. 16384/12016 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:	<b>€ 3.650,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 781,92</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,945</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali ordinarie, le spese scadute ed insolite e i millesimi di proprietà sono stati indicati dall' Amministratore del Condominio.

Le spese condominiali includono le spese di RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

Si precisa che i confini dell' unità immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 10/07/2018), con atto stipulato il 10/07/2018 a firma di LECCO ai nn. 599/9990 di repertorio, trascritto il 12/04/2019 a Lecco ai nn. 5557/3989.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

UNICO EREDE IL CONIUGE PER TESTAMENTO MINUSSI 16/5/2018 N. 4804 1T LEC O.

NON RISULTA AGLI ATTI L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL BENE PIGNORATO IN OGGETTO.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 05/06/1990 fino al 21/07/1998), con atto stipulato il 05/06/1990 a firma di Notaio CORNELIO Orlando ai nn. 495776 di repertorio, trascritto il 21/06/1990 a Lecco ai nn. 6354/4760.

Atto di vendita con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Amministratore Unico \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) che accetta porzioni di casa facenti parte del fabbricato in Lecco, con accesso da Piazza Mazzini e in parte da Via Caprera, eretto su area distinta a catasto terreni con il mappale n. 515, in Comune di Lecco N.C.E.U. Sezione Lecco – foglio 9 – Mappale 515 sub. 14 – Via Caprera n. 12 - Piano 6 - Cat. A/2 – Classe 4 – vani 7. Di detta unità è stata presentata denuncia di variazione registrata all' U.T.E. di Como in data 18 novembre 1986 al n. 1891/1. COERENZE: dell' appartamento: a nord est Piazza Mazzini, a sud est mappale n. 1718, a sud ovest via Caprera, a nord ovest enti comuni e altra proprietà. Del sottotetto: a nord est Piazza Mazzini, a sud est altro sottotetto, a sud ovest corridoio, a nord ovest altra proprietà. Con diritto a quota di comproprietà in ragione di millesimi 17, 945 degli enti condominiali comuni a sensi di legge distinti con il mappale n. 515 sub. 1. Consistenza: APPARTAMENTO a PIANO SESTO composto da sei locali, servizi e VANO SOTTOTETTO. La Parte Venditrice attesta che le OPERE relative al FABBRICATO di cui fa parte la unità venduta sono state INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 1 SETTEMBRE 1967. Per OPERE INTERNE è stata presentata al Comune di Lecco relazione in data 25 giugno 1986.

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

, in forza di Atto (dal 21/07/1998 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 21/07/1998 a firma di Notaio DONEGANA Giulio ai nn. 71778/11408 di repertorio, trascritto il 03/08/1998 a Lecco ai nn. 10982/7893. Assegnazione di beni sociali ai soci a seguito di scioglimento anticipato senza messa in liquidazione di società in accomandita semplice: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (unici soci della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) convengono contestualmente di procedere direttamente alla seguente assegnazione: al socio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accetta a rimborso e a tacitazione della propria quota sociale la quota indivisa di 4/5 e al socio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accetta a rimborso e a tacitazione della propria quota sociale la quota indivisa di 1/5 dei seguenti immobili: A) in Comune amministrativo e censuario di LECCO Unità immobiliare facente parte del fabbricato con accesso da Piazza Mazzini ed in parte da via Caprera, eretto sull'area di cui al mapp. 515, e precisamente: - APPARTAMENTO posto al SESTO PIANO composto da sei locali oltre servizi nonchè VANO nel SOTTOTETTO, il tutto corrispondente alla scheda planimetria registrata all' U.T.E. di Como in data 18 novembre 1986 al n. 1891/1 (variazione pari data n. 1891 dell'originario mapp. 515/14). CONFINI in contorno in giro da nord in senso orario: dell' appartamento: prospetto su Piazza Mazzini, mapp. 1718, prospetto su via Caprera, vano scala comune; del sottotetto: prospetto su via Mazzini, porzione di proprietà di terzi, corridoio comune. E' pure compresa nella presente assegnazione la proporzionale quota di comproprietà determinata in 17,945/1000 negli enti comuni a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. distinti col mapp. 515/1. Le Parti dichiarano e attestano che le OPERE relative all' UNITA' IMMOBILIARE in oggetto sono state INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 e che successivamente sono state eseguite OPERE INTERNE per le quali è stata inviata al Comune di Lecco in data 25 giugno 1986 la prescritta relazione descrittiva.

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

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/01/1999 fino al 10/07/2018), con atto stipulato il 20/01/1999 a firma di Notaio DONEGANA Giulio ai nn. 72855/11980 di repertorio, trascritto il 03/02/1999 a Lecco ai nn. 1196/915.

Compravendita con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a cede e vende a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accetta la quota di 1/5 già spettando la residua quota di 4/5 ad esso cessionario in Comune amministrativo e censuario di LECCO Unità immobiliare facente parte del FABBRICATO POSTO

TRA VIA CAPRERA E VIALE DELLA COSTITUZIONE CON ACCESSO DA VIA CAPRERA N. 17, eretto sull'area di cui al mapp. 515, e precisamente: - APPARTAMENTO posto al SESTO PIANO composto da SEI LOCALI OLTRE SERVIZI nonchè VANO nel SOTTOTETTO, il tutto corrispondente alla scheda planimetria registrata all' U.T.E. di Como in data 18 novembre 1986 al n. 1891/1 (variazione pari data n. 1891 dell'originario mapp. 515/14). CONFINI in contorno in giro da nord in senso orario: dell' appartamento: prospetto su viale della Costituzione, mapp. 1718, prospetto su via Caprera, vano scala comune; del sottotetto: prospetto su viale della Costituzione, porzione di sottotetto di proprietà di terzi, corridoio comune. E' pure compresa nella presente cessione la proporzionale quota di comproprietà determinata in 17,945/1000 negli enti comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. individuati anche dal mapp. 515/1. La Parte Venditrice dichiara e attesta che le OPERE relative all' UNITA' IMMOBILIARE in oggetto sono state INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 e che successivamente sono state eseguite OPERE INTERNE per le quali è stata inviata al Comune di Lecco in data 25 giugno 1986 e in data 5 aprile 1993 (prot. 8105) la prescritta relazione descrittiva.

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

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

A seguito ricerca presso l'archivio digitale e cartaceo delle pratiche edilizie del Comune di Lecco non sono risultate agli atti pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e ai precedenti proprietari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A1 Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico con destinazione a prevalenza mista. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di LECCO - Piano delle Regole: PRM Modalità applicativa edifici in ambito storico e vincolato – Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale – Tessuti storici nei nuclei di antica formazione - A1 Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico con destinazione a prevalenza mista – Modalità di intervento M5. Norme Tecniche di Attuazione (estratto): Categoria M5 comprende gli edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico ambientale. Negli edifici classificati con le categorie M2,M3,M4,M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non. Per la categoria M5 è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde occorrenti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Per assicurare i parametri previsti dall'art 65 e seguenti della L.R. 12/2005. Nella misura strettamente necessaria ai sensi dei predetti articoli della L.R. 12/2005, è consentita la creazione di lucernari ed in casi particolari di abbaini, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, con progetto unitario esteso a tutto il fronte interessato dall'intervento che verrà valutato dalla Commissione comunale per il paesaggio.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 10.12.2021): - diversa distribuzione degli spazi interni.

Rif. ultima scheda catastale in banca dati variazione del 29.07.2009 n. 44479.1/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato): €2.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

A seguito ricerca presso l'archivio digitale e cartaceo delle pratiche edilizie del Comune di Lecco non sono risultate agli atti pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e ai precedenti proprietari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 10.12.2021): - diversa distribuzione degli spazi interni; - il vano nel sottotetto è posto al piano nono e non settimo.

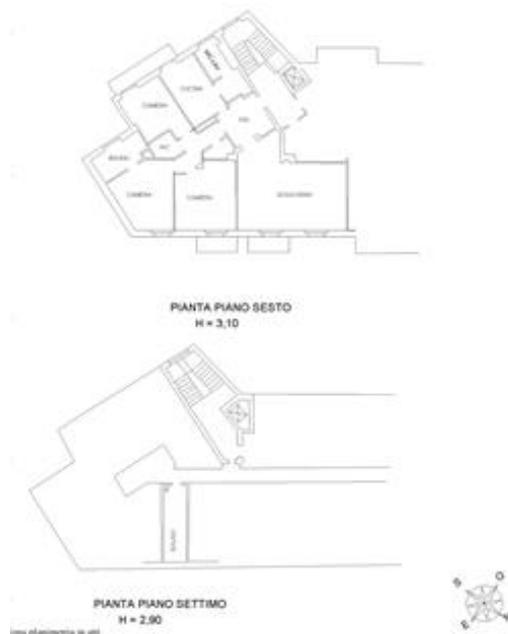
Rif. ultima scheda catastale in banca dati variazione del 29.07.2009 n. 44479.1/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica Docfa con aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €1.200,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



SCHEDA CATASTALE: Foglio LEC/3, Part. 515 sub. 504 (A/2)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO VIA CAPRERA 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCO Via Caprera 17, della superficie commerciale di **176,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio Via Caprera 17 a Via Costituzione 31 è localizzato nel CENTRO di LECCO con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza. L' APPARTAMENTO posto al SESTO PIANO con ascensore è composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, tre camere (di cui una con bagno privato), servizi, tre balconi e vano nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 3 (ex 9) particella 515 sub. 504 (ex 14) (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.735,30 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRERA n. 17, derivante da VARIAZIONE del 29/07/2009 protocollo n. LC0170094 in atti dal 29/07/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 44479.1/2009)

Superficie Catastale: Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 167 mq (vedi visura storica per immobile allegata).



*Prospetto nord su via Costituzione - Appartamento al sesto piano*



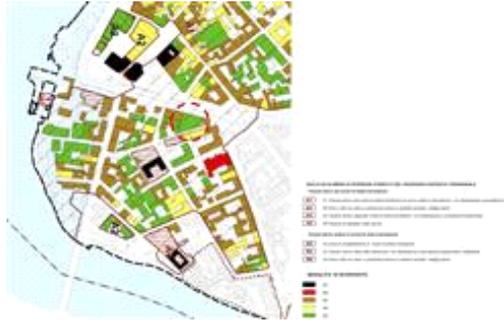
*Prospetto sud su via Caprera - Appartamento al sesto piano*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LECCO in via  
 Caprera n. 17



Estratto PGT del Comune di LECCO: Tessuti storici nei nuclei  
 di antica formazione Al Tessuto storico dei nuclei di antica  
 formazione di Lecco centro e Pescarenico con destinazione a  
 prevalenza mista

SERVIZI

municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare denominato Condominio Via Caprera 17 a Via Costituzione 31 è localizzato nel CENTRO di LECCO con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza. L' APPARTAMENTO posto al SESTO PIANO con ascensore è composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, tre camere (di cui una con bagno privato), servizi, tre balconi e vano nel sottotetto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente e a scorrere con doppio vetro	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle	buono	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e parte in pietra	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet e piastrelle	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizi realizzato in piastrelle e mosaico	buono	
<i>portone di ingresso</i> : portoncino di sicurezza	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	
<i>termico</i> : RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO con radiatori conformità: da verificare. Lo scaldabagno con funzione di acqua calda sanitaria è localizzato in cucina.	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al sesto piano	169,00	x	100 %	=	169,00
Balconi	13,00	x	30 %	=	3,90
Vano nel sottotetto	11,00	x	30 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>193,00</b>				<b>176,20</b>



Appartamento al sesto piano



Appartamento al sesto piano

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **420.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 420.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 420.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Lecco, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

### 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	176,20	0,00	420.000,00	420.000,00
				<b>420.000,00 €</b>	<b>420.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 415.200,00**

**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: **€ 62.280,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 352.920,00**

data 11/02/2022

il tecnico incaricato  
Architetto Isa GIANNETTI