



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2021

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

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

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Stefano Manzoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**DIANA BARASSI**

CF:BRSDNI62R42E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5

telefono: 0341286500

email: arch.barassi@oddo.it

PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ROGENO PIAZZA VITTORIO EMANUELE II 9, della superficie commerciale di **71,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefano Manzoni, del debitore sig Labianca Roberto e del conduttore sig. Amadou Danlamy Abdel Makini si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una mansarda libera su due lati ubicata al Piano Terzo di un complesso condominiale comprendente sedici unità abitative e cinque autorimesse. Il tutto è ubicato in Rogeno Piazza Vittorio Emanuele II n. 9.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona pianeggiante e centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero piuttosto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso, dalla Via pubblica, avviene tramite porticato con cancello pedonale, tenendo la destra in fondo si trova il vano scala esterno, salendo al piano terzo, in fondo sulla destra (dopo l'ascensore) si trova la porta d'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Il complesso risulta interamente delimitato dai fabbricati col solo accesso dal porticato centrale tramite cancello pedonale e carraio.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: discreto la vetustà è di 15 anni.

L'unità consiste in una mansarda composta da zona giorno in unico ambiente quale ingresso, cottura e soggiorno con affaccio ad Ovest, oltre alla zona notte composta da due camere e bagno.

La copertura dell'intera unità si presenta a due falde con altezza variabile maggiore pari a mt. 3,66 e, minore mt. 2,17.

L'alloggio gode di una visuale normale dai diversi locali.

Finiture dell'appartamento: ingresso dotato di porta blindata. L'intera unità presenta pavimentazione in ceramica dim cm. 30\*30, pareti intonacate e tinteggiate tinta chiaro. Orditura del tetto in legno lamellare a vista. Servizio igienico avente pavimentazione in ceramica dim. cm 20\*20 e rivestimento murale sempre in ceramica dim. cm 20\*25 fino ad altezza di mt. 2,00. Esso è composto da doccia, vaso, bidè, lavabo e attacco per lavatrice.

Porte divisorie interne in legno tamburato, serramenti in legno dotati di doppio vetro e sistema di oscuramento con ante in legno il tutto in tinta naturale. Livello delle finiture: medio.

Impianto idro-sanitario e termico con riscaldamento di tipo autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta all'interno dell'unità ed elementi radianti in alluminio ad ali.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nella zona ingresso. Presenza di videocitofono, impianto TV con antenna digitale terrestre. L'edificio è dotato di ascensore.

La fornitura del gas avviene da rete comunale.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo discreto.

Il rapporto aeroilluminante del soggiorno/cottura non risulta verificato in quanto non sono stati realizzati i due lucernari in falda di tetto ed inoltre le dimensioni delle finestre risultano più contenute ovvero pari a mt. 1,00\*0,90 anziché mt. 1,00\*1,00 come riportato sulla tavola di progetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di variabile vedi descrizione. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 310 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Emanuele II n. 9, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/12/2005 protocollo n. LC0109568 in atti dal 02/12/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 5551.1/2005)  
Coerenze: prospetto su porzioni immobiliari di cui al mapp. 310 sub 704 e 705, prospetto su bene comune non censibile di cui al mapp. 310 sub 701, mapp. 1007 e 1006, bene comune non censibile di cui al mapp. 310 sub 701 e porzione immobiliare di cui al mapp. 310 sub 717

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,10 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>€ 97.230,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 82.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/12/2021</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 4+4, stipulato il 01/07/2014, con scadenza il 30/06/2022, registrato il 15/07/2014 a Lecco ai nn. 14071513471910103 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di euro 4.200,00

## **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 30/12/2005 a firma di Notaio Nuzzo ai nn. 42770/6659 di repertorio, iscritta il 26/01/2006 a Lecco ai nn. 00579/03190, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 321.200,00.

Importo capitale: Euro 160.600,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/10/2011 a firma di Tribunale di Monza - Sez di Desio ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 28/02/2012 a Lecco ai nn. 00634/05207, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 40.000,00.

Importo capitale: Euro 24.198,72

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

pignoramento, stipulata il 19/05/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 782 di repertorio, trascritta il 28/07/2021 a Lecco ai nn. 16575/22891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

#### 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:	€ 1.253,02
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 882,55

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2005), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo ai nn. 42769-6658 di repertorio, trascritto il 26/01/2006 a Lecco ai nn. 2219-3189

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2001 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 08/03/2001 a firma di Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo ai nn. 9257 di repertorio, trascritto il 02/04/2001 a Lecco ai nn. 5225-7094

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del compendio edilizio comprendente l'immobile oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

L'intervento ricade in un Piano di Recupero la cui convenzione stipulata con il comune di Rogeno in data 21.03.2001 ai nn. 9284-2180 Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo non prevede limitazione del prezzo di cessione degli immobili.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 06/01 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato in ambito di Piano di Recupero, rilasciata il 21/04/2001

Concessione Edilizia in variante N. C.E. 34/01 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 06/01 per ristrutturazione fabbricato in ambito di Piano di Recupero e realizzazione di aree a parcheggio al Piano Interrato, rilasciata il 17/12/2002

Permesso di Costruire in N. P.di C. 24/03 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle precedenti C.E. 06/01 e C.E. 34/01 e conseguente nuovo termine per ultimazione lavori, rilasciata il 02/04/2004

Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. 50/05 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alle C.E. 06/01, C.E. 34/01 e PdiC 24/03, presentata il 05/10/2005 con il n. 7149 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 17/07/2013 pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 02/01/2014 , l'immobile ricade in zona (art. 2.4.0) - Zone "A" - Centri storici e vecchi nuclei isolati di origine agricola e paleoindustriale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde all'elencazione dei beni riportata nell'atto di pignoramento

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: i lucernari evidenziati sulla scheda catastale non sono stati realizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione scheda catastale aggiornata e i diritti di segreteria: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



*vista copertura zona giorno priva di lucernari*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i lucernari previsti in progetto non sono stati realizzati, inoltre le dimensioni delle aperture risultano inferiori rispetto a quanto approvato. Andranno previsti degli arredi fissi al fine di ridurre la superficie di pavimento

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



*vista copertura zona giorno priva di lucernari*

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

BENI IN ROGENO PIAZZA VITTORIO EMANUELE II 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROGENO PIAZZA VITTORIO EMANUELE II 9, della superficie commerciale di **71,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefano Manzoni, del debitore sig Labianca Roberto e del conduttore sig. Amadou Danlamy Abdel Makini si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una mansarda libera su due lati ubicata al Piano Terzo di un complesso condominiale comprendente sedici unità abitative e cinque autorimesse. Il tutto è ubicato in Rogeno Piazza Vittorio Emanuele II n. 9.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona pianeggiante e centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero piuttosto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso, dalla Via pubblica, avviene tramite porticato con cancello pedonale, tenendo la destra in fondo si trova il vano scala esterno, salendo al piano terzo, in fondo sulla destra (dopo l'ascensore) si trova la porta d'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Il complesso risulta interamente delimitato dai fabbricati col solo accesso dal porticato centrale tramite cancello pedonale e carraio.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: discreto la vetustà è di 15 anni.

L'unità consiste in una mansarda composta da zona giorno in unico ambiente quale ingresso, cottura e soggiorno con affaccio ad Ovest, oltre alla zona notte composta da due camere e bagno.

La copertura dell'intera unità si presenta a due falde con altezza variabile maggiore pari a mt. 3,66 e, minore mt. 2,17.

L'alloggio gode di una visuale normale dai diversi locali.

Finiture dell'appartamento: ingresso dotato di porta blindata. L'intera unità presenta pavimentazione in ceramica dim cm. 30\*30, pareti intonacate e tinteggiate tinta chiaro. Orditura del tetto in legno lamellare a vista. Servizio igienico avente pavimentazione in ceramica dim. cm 20\*20 e rivestimento murale sempre in ceramica dim. cm 20\*25 fino ad altezza di mt. 2,00. Esso è composto da doccia, vaso, bidè, lavabo e attacco per lavatrice.

Porte divisorie interne in legno tamburato, serramenti in legno dotati di doppio vetro e sistema di oscuramento con ante in legno il tutto in tinta naturale. Livello delle finiture: medio.

Impianto idro-sanitario e termico con riscaldamento di tipo autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta all'interno dell'unità ed elementi radianti in alluminio ad ali.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nella zona ingresso. Presenza di videocitofono, impianto TV con antenna digitale terrestre. L'edificio è dotato di ascensore.

La fornitura del gas avviene da rete comunale.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo discreto.

Il rapporto aeroilluminante del soggiorno/cottura non risulta verificato in quanto non sono stati realizzati i due lucernari in falda di tetto ed inoltre le dimensioni delle finestre risultano più contenute ovvero pari a mt. 1,00\*0,90 anziché mt. 1,00\*1,00 come riportato sulla tavola di progetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di variabile vedi descrizione. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 310 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio Emanuele II n. 9, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/12/2005 protocollo n. LC0109568 in atti dal 02/12/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 5551.1/2005)  
Coerenze: prospetto su porzioni immobiliari di cui al mapp. 310 sub 704 e 705, prospetto su bene comune non censibile di cui al mapp. 310 sub 701, mapp. 1007 e 1006, bene comune non censibile di cui al mapp. 310 sub 701 e porzione immobiliare di cui al mapp. 310 sub 717

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.



vista soggiorno



vista camera matrimoniale

#### 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 Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista dall'esterno

#### SERVIZI

municipio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

nella media 

parco giochi

nella media 

parco giochi

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

nella media 

superstrada distante 1 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[117,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 97072-000029/12 registrata in data 11/04/2012

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	71,10	x	100 %	=	71,10
<b>Totale:</b>	<b>71,10</b>				<b>71,10</b>



estratto scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: in contesto di corte ristrutturato completamente nel 2005, ampio bilocale situato al primo piano.

Indirizzo: Rogeno Via Vittorio Emanuele 4

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 1.330,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: in contesto di corte ristrutturato completamente nel 2005, ampio bilocale situato al primo piano.

Indirizzo: Rogeno Via Vittorio Emanuele 4

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.567,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 1.488,81 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

valori OMI - Agenzia delle Entrate (30/06/2021)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino immobiliare (20/11/2021)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.140,00

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	66.500,00	99.750,00

Consistenza	71,10	50,00	67,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.400,00	1.567,16

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,55	-0,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.330,00	1.330,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	66.500,00	99.750,00
Data [mesi]	-1,66	-2,49
Prezzo unitario	28.063,00	5.453,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>94.561,34</b>	<b>105.200,51</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.880,92**  
Divergenza: 10,11% < **10,5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,10 x 1.404,79 = **99.880,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.880,92**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.880,92**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Rogeno, agenzie: Rogeno e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare valori OMI e Borsino Immobiliare

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	71,10	0,00	99.880,92	99.880,92
				<b>99.880,92 €</b>	<b>99.880,92 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.230,92**

**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: **€ 14.584,64**

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: **€ 46,28**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.600,00**

data 21/12/2021

il tecnico incaricato  
DIANA BARASSI