



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Elisabetta Crippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2023

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 8/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERDERIO Via dei Municipi 24, quartiere ex Verderio Inferiore, della superficie commerciale di **90,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 09.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Elisabetta Crippa e dei debitori sigg. Mohamed Modustafa Mohamed Elsayed e Mohamed Modustafa Mohamed Ahmed si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Verderio (ex Inferiore) Via dei Municipi, 24 (ex Via dei Tre Re, 19).

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al centro di Verderio Inferiore. Essa fa parte del vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

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

Accesso e scarico si hanno dalla via pubblica, esso avviene tramite portoncino in legno e vetro con accesso al corridoio comune, sulla destra si trova il vano scala, salita la scala al Piano Primo, la prima porta da sinistra è l'accesso all'unità immobiliare.

L'accesso avviene inoltre dal cortile comune in lato nord coem da diritti di accesso costituiti con atto in data 08.07.1985 rep. 5584 Notaio Barresi.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'unità immobiliare: discreto, sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria nel corso dell'anno 2014 e manutenzione straordinaria relativamente al bagno.

L'unità è composta da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'altezza interna è variabile, per la maggior parte dell'alloggio è pari a mt. 2,90, nella camera matrimoniale è di mt. 2,70 che poi si riduce in parte a mt. 2,42 ed in minima parte a mt. 2,22. La camera ha altezza di mt. 3,10.

L'intero alloggio gode di buona visuale affacciandosi su Via dei Municipi, la cucina ed il bagno si affacciano su corte interna.

Finiture dell'appartamento di tipo discreto: ingresso protetto da porta blindata, pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato in tutto l'alloggio; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica; esso è composto da vaso, bidè, lavabo, doccia e attacco per lavatrice. Anche la cucina presenta parziale rivestimento murale su due lati.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale; serramenti in legno con vetro semplice.

Il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucina, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali. Impianto elettrico standard sottotraccia, fornitura da rete comunale di gas, impianto citofonico, presa TV e telefonica. Allacciamento alla fognatura, gas metano, linea elettrica, ecc.

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 degli impianti è di tipo sufficiente probabilmente risalente ad epoche remote, ad esclusione del locale bagno.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterizio, orditura del tetto in legno con soprastati coppi, lattonerie in lamiera preverniciata tinta marrone. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tre Re n, 19, piano: Primo, 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: in contorno: proprietà di terzi, appartamento al sub 5, vano scale e pianerottolo comuni, vuoto su cortile e altra proprietà
attualmente l'indirizzo è stato modificato in Via dei Municipi n. 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.805,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.700,00
Data della valutazione:	26/07/2023

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, stipulato il 01/02/2023, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 23/02/2023 a Milano ai nn. 2385 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 3.600,00.

Ai fini della valutazione l'immobile viene considerato libero

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 06/08/2014 a firma di Notaio L. Stucchi ai nn. 194265-71796 di repertorio, iscritta il 11/08/2014 a Lecco ai nn. 9440-1374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 167.155,00.

Importo capitale: euro 83.577,90.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2990 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Lecco ai nn. 769-562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento di immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 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 è stato costituito il Condominio e quindi nominato l'Amministratore trattandosi di complesso con numero di unità abitative inferiore a 8.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prezzo di vendita riportato in atto euro 85.000,00

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2014), con atto stipulato il 05/08/2014 a firma di Notaio L. Stucchi ai nn. 194264-71795 di repertorio, trascritto il 11/08/2014 a Lecco ai nn. 9439-7108

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 30/04/2009), con atto stipulato il 20/12/1937 a firma di Ufficio del Registro di Verona ai nn. 102 vol 888 di repertorio, trascritto il 12/05/1938 a Lecco ai nn. 1184-1330.

Eredità devoluta in virtù di testamento olografo datato 30/07/1921 pubblicato in data 23/03/1937 rep 14151-7588 notaio Antonio Gallavresi e trascritto il 19/05/1937 ai nn. 1357-1517. (con atto per causa morte ai rogiti del Notaio Gallavresi Antonio da Milano in data 07/02/1945 rep 17081 in data 16/03/1945 rep 17142 e trascritto il 13/04/1945 ai nn 567/597, si rileva accettazione tacita in morte di Gallavresi o Gallavresi Scanzi Giuseppe fu Luigi da parte degli eredi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/2009 fino al 05/08/2014), con atto stipulato il 30/04/2009 a firma di Ufficio del Registro di Verona ai nn. 193-9990 di repertorio, trascritto il 15/03/2010 a Lecco ai nn. 3745-2297.

Eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato il 06/05/2009 Notaio Antonio Gallavresi rep 163628-23930 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 al n. 9049 serie 1T del 11/05/2009. (con atto per causa morte ai rogiti del Notaio Gallavresi Antonio da Milano in data 08/03/2010 rep 164685-24548 e trascritto il 15/03/2010 ai nn 3741-2294, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Gallavresi Scanzi D'Ayala Godoy Luigi da parte dell'erede Gallavresi Lucilla, ma relativamente a beni estranei alla presente stima

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Si noti che la pratica n. 71 del 06.02.1973 (allegato n. 06.02) non riguarda l'immobile oggetto di stima ma l'alloggio sito al Piano Secondo nonostante sia stata citata nell'atto di provenienza.

Nel corso del 2014 sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1214**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione dello stabile sito in Via dei Tre Re, 23 - Cascina Montalbano, rilasciata il 02/01/1973 con il n. 1214 di protocollo

Licenza edilizia N. **1322**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto di sistemazione dei servizi igienici - Cascina Montalbano, presentata il 21/12/1973 con il n. 1322 di protocollo, rilasciata il 27/12/1973 con il n. 1322 di protocollo, agibilità del 07/05/1976 con il n. 1214 di autorizzazione - pratica n. 71 di protocollo

Concessione edilizia N. **5/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di terrazzo e rifacimento copertura, presentata il 10/04/1984, rilasciata il 29/05/1984 con il n. 1153 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 07/12/2011 n. 35 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 24/10/2012, l'immobile ricade in zona A - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 43 N.T.A. - P.G.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

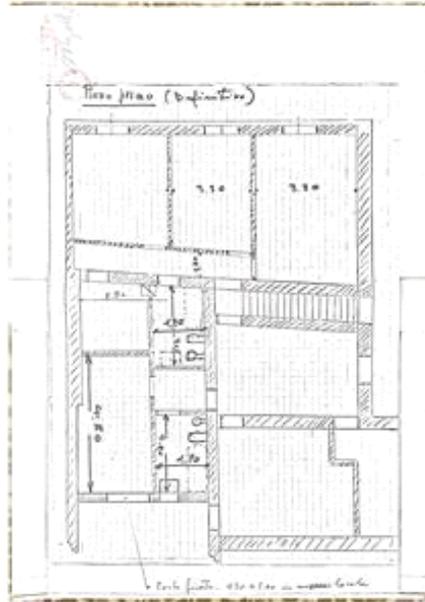
Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche partizioni interne, variazione spessori muri, traslazione posizione aperture

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne e spessori dei muri oltre alla modifica del posizionamento delle aperture

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale DOCFA aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuovo DOCFA e diritti di segreteria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERDERIO VIA DEI MUNICIPI 24, QUARTIERE EX VERDERIO INFERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERDERIO Via dei Municipi 24, quartiere ex Verderio Inferiore, della superficie commerciale di **90,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 09.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Elisabetta Crippa e dei debitori sigg. Mohamed Modustafa Mohamed Elsayed e Mohamed Modustafa Mohamed Ahmed si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Verderio (ex Inferiore) Via dei Municipi, 24 (ex Via dei Tre Re, 19).

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al centro di Verderio Inferiore. Essa fa parte del vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

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

Accesso e scarico si hanno dalla via pubblica, esso avviene tramite portoncino in legno e vetro con accesso al corridoio comune, sulla destra si trova il vano scala, salita la scala al Piano Primo, la prima porta da sinistra è l'accesso all'unità immobiliare.

L'accesso avviene inoltre dal cortile comune in lato nord coem da diritti di accesso costituiti con atto in data 08.07.1985 rep. 5584 Notaio Barresi.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'unità immobiliare: discreto, sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria nel corso dell'anno 2014 e manutenzione straordinaria relativamente al bagno.

L'unità è composta da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'altezza interna è variabile, per la maggior parte dell'alloggio è pari a mt. 2,90, nella camera matrimoniale è di mt. 2,70 che poi si riduce in parte a mt. 2,42 ed in minima parte a mt. 2,22. La camera ha altezza di mt. 3,10.

L'intero alloggio gode di buona visuale affacciandosi su Via dei Municipi, la cucina ed il bagno si affacciano su corte interna.

Finiture dell'appartamento di tipo discreto: ingresso protetto da porta blindata, pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato in tutto l'alloggio; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica; esso è composto da vaso, bidè, lavabo, doccia e attacco per lavatrice. Anche la cucina presenta parziale rivestimento murale su due lati.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale; serramenti in legno con vetro semplice.

Il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucina, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali. Impianto elettrico standard sottotraccia, fornitura da rete comunale di gas, impianto citofonico, presa TV e telefonica. Allacciamento alla fognatura, gas metano, linea elettrica, ecc.

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 degli impianti è di tipo sufficiente probabilmente risalente ad epoche remote, ad esclusione del locale bagno.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterizio, orditura del tetto in legno con soprastati coppi, lattonerie in lamiera preverniciata tinta marrone. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tre Re n, 19, piano: Primo, 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: in contorno: proprietà di terzi, appartamento al sub 5, vano scale e pianerottolo comuni, vuoto su cortile e altra proprietà
attualmente l'indirizzo è stato modificato in Via dei Municipi n. 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.



Vista interna del soggiorno



Vista interna del bagno

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



Vista della zona



Vista esterna del fabbricato

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt
tangenziale distante 5 km
ferrovia distante 3 km

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

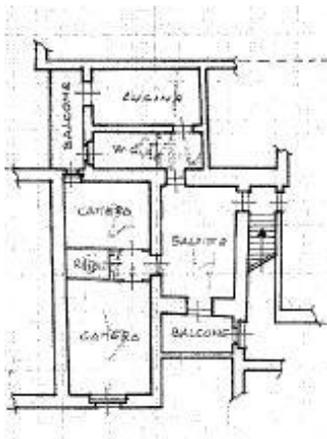
Per questo immobile è stato presentato Attestato di Prestazione Energetica in data 17.10.2009 prot. 97087-000023-09 validità fino al 17.10.2009, quindi scaduta - Classe energetica "G"

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	87,00	x	100 %	=	87,00
Balconi	11,50	x	30 %	=	3,45
Totale:	98,50				90,45



Estratto scheda catastale alloggio

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: 25/07/2023

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: appartamento in corte lombarda ristrutturato nel 2020 composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera, dis e bagno

Indirizzo: Verderio

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 52.000,00 pari a 1.209,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 46.800,00 pari a 1.088,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2023

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: classico contesto di corte lombarda appartamento di due locali posto al Piano Primo, ristrutturato nel 2006

Indirizzo: Verderio

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate Valori OMI (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 980,00

Borsino Immobiliare (01/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 746,00

Valore massimo: 865,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	46.800,00	54.000,00
Consistenza	90,45	43,00	51,00
Data [mesi]	0	0,00	3,00

Prezzo unitario	-	1.209,30	1.176,47
-----------------	---	----------	----------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,39	-0,45
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.058,82	1.058,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	46.800,00	54.000,00
Data [mesi]	0,00	-1,35
Prezzo unitario	50.241,18	41.770,59
Prezzo corretto	97.041,18	95.769,24

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.405,21**
Divergenza: 1,31% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,45 x 1.065,84 = **96.405,21**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.405,21**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.405,21**

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 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Verderio, agenzie: Verderio e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, Valori OMI, Valori FIMAA

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	90,45	0,00	96.405,21	96.405,21
				96.405,21 €	96.405,21 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.805,21**

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: **€ 14.070,78**

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: **€ 34,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.700,00**

data 26/07/2023

il tecnico incaricato
Diana Barassi