



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

avv. Paola Pozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF:PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LIERNA Via alla Piazza Centrale 2, della superficie commerciale di **207,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato cielo terra in contesto residenziale di centro storico sviluppato su quattro piani dei quali tre fuori terra ed uno interrato. Al piano terra soggiorno, cantina, portico, bagno, ripostiglio, terrazza e cortile; al piano terra ammezzato cucina; al piano primo due camere, due ampi ripostigli, bagno, disimpegno e balcone; al piano secondo sottotetto, raggiungibile soltanto mediante botola, ampi locali a soffitta al rustico; al piano interrato cantina. I livelli del piano terra, primo e secondo sottotetto sono uniti mediante scala interna; alle cantine si accede direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di varie (si veda planimetria catastale). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 23 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CENTRALE n. 1, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 26/05/2014 Pratica n. LC0051484 in atti dal 26/05/2014 AMPLIAMENTO (n. 17073.1/2014)
Coerenze: altre unità immobiliari di proprietà di terzi su tre lati ed affaccio su Via alla Piazza Centrale.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	207,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.259,74
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.720,78
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero ed è stato eseguito accesso forzoso.

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 attiva, stipulata il 13/06/2014 a firma di AULETTA ANGELO ANDREA ai nn. 80759/29116 di repertorio, iscritta il 16/06/2014 a LECCO ai nn. 6544/911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1201 di repertorio, trascritta il 10/07/2023 a LECCO ai nn. 10521/7983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO 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: € 1.000,00

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:

Immobile non dotato di amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2014), con atto stipulato il 13/06/2014 a firma di Auletta Andrea Angelo ai nn. 80758/29115 di repertorio, registrato il 13/06/2014 a Morbegno ai nn. 2550 serie 1T, trascritto il 16/06/2014 a Lecco ai nn. 6538/4978

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/06/2015).

Successione in morte di Morello Giuseppe, deceduto in data 29/06/2015, denuncia registrata in data 06/05/2022 al n. 171156/88888/20 ufficio di Catanzaro (CZ), trascritta a Lecco in data 13/05/2022 ai nn. 7672/5382, devoluta per legge. Accettazione espressa di eredità del Notaio dott. Perrella Gianluca di Catanzaro in data 09/06/2020, rep. 103667 racc. 28460, trascritta a Lecco in data 03/07/2020 ai nn. 7090/5018.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/08/2008 fino al 13/06/2014).

Successione in morte di Rosaspini Costantina, deceduta in data 02/08/2008, denuncia registrata a Lecco in data 09/07/2009 al n. 7164/2009, trascritta a Lecco in data 17/06/2010 ai nn. 9087/5805. Accettazione espressa di eredità trascritta a Lecco il 07/11/2008 ai nn. 17882/11532, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio dott. Manetto Martino Fabroni in data 31/10/2008, rep. 51732 racc. 15831, trascritta a Lecco in data 06/11/2008 ai nn. 12561.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2014 fino al 29/06/2015), con atto stipulato il 13/06/2014 a firma di Auletta Andrea Angelo ai nn. 80758/29115 di repertorio, registrato il 13/06/2014 a Morbegno ai nn. 2550 serie 1T, trascritto il 16/06/2014 a Lecco ai nn. 6538/4978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 3272, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria del tetto, presentata il 02/12/1981 con il n. 3272 di protocollo, rilasciata il 16/12/1981 con il n. 331 piccole pratiche di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. 24, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione facciata di casa esistente, presentata il 28/08/1962 con il n. 2117 di protocollo, rilasciata il 22/09/1962 con il n. 24 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 14/11/2017, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le destinazioni d'uso ammissibili per le aree a carattere prettamente residenziale sono definite

all'art.13 delle presenti norme tecniche di attuazione. In particolare per le unità immobiliari esistenti adibite ad esercizio commerciale (negozi di vicinato) poste all'interno delle aree individuate come Centro Storico è vietata qualsiasi variazione d'uso diversa dall'esistente per cui manutenzione, adeguamento e ristrutturazione verranno consentite unicamente nel mantenimento dell'attuale destinazione d'uso. Per incentivare tale comportamento verranno adottati dall'Amministrazione Comunale appositi strumenti, anche di carattere economico, finalizzati alla conservazione dell'attuale tessuto commerciale indispensabile per il mantenimento di un corretto rapporto tra residenza e attività economiche all'interno dei Centri Storici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967. A seguito di tale data sono state reperite presso gli archivi comunali soltanto pratiche minori che riportano parzialmente i prospetti e non planimetrie e/o sezioni. La conformità edilizia ed urbanistica è stata dunque verificata rispetto agli elaborati parziali e alle planimetrie catastali.

Si segnala che presso gli archivi comunali non è stata reperita documentazione inerente l'agibilità/abitabilità dell'immobile; essendo l'immobile ante 1967, nel caso di richiesta di agibilità, dovranno essere adeguati gli impianti alla vigente normativa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione e posizione delle aperture esterne finestrate rispetto agli elaborati grafici allegati al nulla osta edilizio e alla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica. Le pratiche sono soggette a sanzione. Le sanzioni vengono stimate in € 1.000,00 per la pratica edilizia/urbanistica ed € 1.000,00 per la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica; l'importo effettivo delle sanzioni sarà determinato dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con accertamento della compatibilità paesaggistica e pagamento delle sanzioni.: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIERNA VIA ALLA PIAZZA CENTRALE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIERNA Via alla Piazza Centrale 2, della superficie commerciale di **207,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo fabbricato cielo terra in contesto residenziale di centro storico sviluppato su quattro piani dei quali tre fuori terra ed uno interrato. Al piano terra soggiorno, cantina, portico, bagno, ripostiglio, terrazza e cortile; al piano terra ammezzato cucina; al piano primo due camere, due ampi ripostigli, bagno, disimpegno e balcone; al piano secondo sottotetto, raggiungibile soltanto mediante botola, ampi locali a soffitta al rustico; al piano interrato cantina. I livelli del piano terra, primo e secondo sottotetto sono uniti mediante scala interna; alle cantine si accede direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di varie (si veda planimetria catastale). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 23 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CENTRALE n. 1, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 26/05/2014 Pratica n. LC0051484 in atti dal 26/05/2014 AMPLIAMENTO (n. 17073.1/2014)
Coerenze: altre unità immobiliari di proprietà di terzi su tre lati ed affaccio su Via alla Piazza Centrale.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco.

SERVIZI

municipio	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
verde attrezzato	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
biblioteca	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 54 km	al di sotto della media	
autostrada distante 52 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 1,2 km	nella media	
porto distante 1,1 km	nella media	
superstrada distante 6,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
-------------------	-------------	--

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo l'immobile era in stato di non utilizzo da parecchi anni. Si segnalano intrusioni di animali. Gli impianti sono vetusti e dovranno essere adeguati alla vigente normativa. Non è presente impianto di riscaldamento; al momento del sopralluogo era presente soltanto una piccola stufa in cucina ed il camino in soggiorno. I serramenti e le persiane risultano ammalorati dalle intemperie.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. I solai in legno dovranno essere verificati poichè si rilevano crepe ed ammaloramenti nelle travi	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in muratura ; il servoscala è assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno. La copertura in legno non è isolata e dovrà essere verificata	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato e travi in ferro. Strutture da verificare per la presenza di sfondellamenti.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> stufa a gas e camino a legna con alimentazione in gas e/o legna conformità: non conforme. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente una piccola stufa nella cucina ed un camino a legno nel soggiorno.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da adeguare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da adeguare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in parte piastrelle, in parte marmette ed in parte piastrelle cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole con coibentazione inesistente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo.

mediocre 
 molto scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra abitazione	38,00	x	100 %	=	38,00
piano terra cantina	11,50	x	50 %	=	5,75
piano terra portico e wc	18,50	x	40 %	=	7,40
piano terra cortile	12,50	x	20 %	=	2,50
piano terra terrazza	8,50	x	33 %	=	2,81
piano primo abitazione	82,00	x	100 %	=	82,00
piano primo balcone	4,00	x	33 %	=	1,32
piano terra ammezzato	24,00	x	100 %	=	24,00
piano secondo sottotetto	62,00	x	40 %	=	24,80
cantine piano interrato	62,00	x	30 %	=	18,60
Totale:	323,00				207,18

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: 19/09/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare

Indirizzo: Lierna - Via Don Carlo Gnocchi 29

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 721,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 649,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Rustico da ristrutturare
Indirizzo: Lierna - Via Parodi, 5
Superfici principali e secondarie: 188
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 372,34 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 63.000,00 pari a 335,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Fabbricato da ristrutturare
Indirizzo: Lierna - Via Centrale, 1
Superfici principali e secondarie: 241
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 113.850,00 pari a 472,41 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 102.465,00 pari a 425,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 19/09/2023
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
Descrizione: Residenziale > 30 anni
Indirizzo: Lierna
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2023
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazioni di tipo economico
Indirizzo: Lierna
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Nel valore di stima è stato considerato lo stato di non utilizzo da anni dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	135.000,00	63.000,00	102.465,00
Consistenza	207,18	208,00	188,00	241,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	721,15	372,34	472,41
stato di manutenzione	3,00	6,00	2,00	3,00
numero dei bagni	1,00	4,00	1,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	335,11	335,11	335,11
stato di manutenzione	10 %	13.500,00	6.300,00	10.246,50
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		135.000,00	63.000,00	102.465,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-276,46	6.425,66	-11.334,97
stato di manutenzione		-40.500,00	6.300,00	0,00
numero dei bagni		-21.000,00	0,00	-14.000,00
Prezzo corretto		73.223,54	75.725,66	77.130,03

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **75.359,74**

Divergenza: **5,06%** < **10%**

Gli immobili comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,18 x 363,75 = **75.359,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.359,74**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.359,74**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Nel valore di stima è stato considerato lo stato di non utilizzo da anni dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, Merate e Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lierna, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2023 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	207,18	0,00	75.359,74	75.359,74
				75.359,74 €	75.359,74 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.259,74**

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:	€. 10.538,96
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:	€. 59.720,78

data 09/10/2023

il tecnico incaricato
Claudio Paglia