TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. CRISTINA VARANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

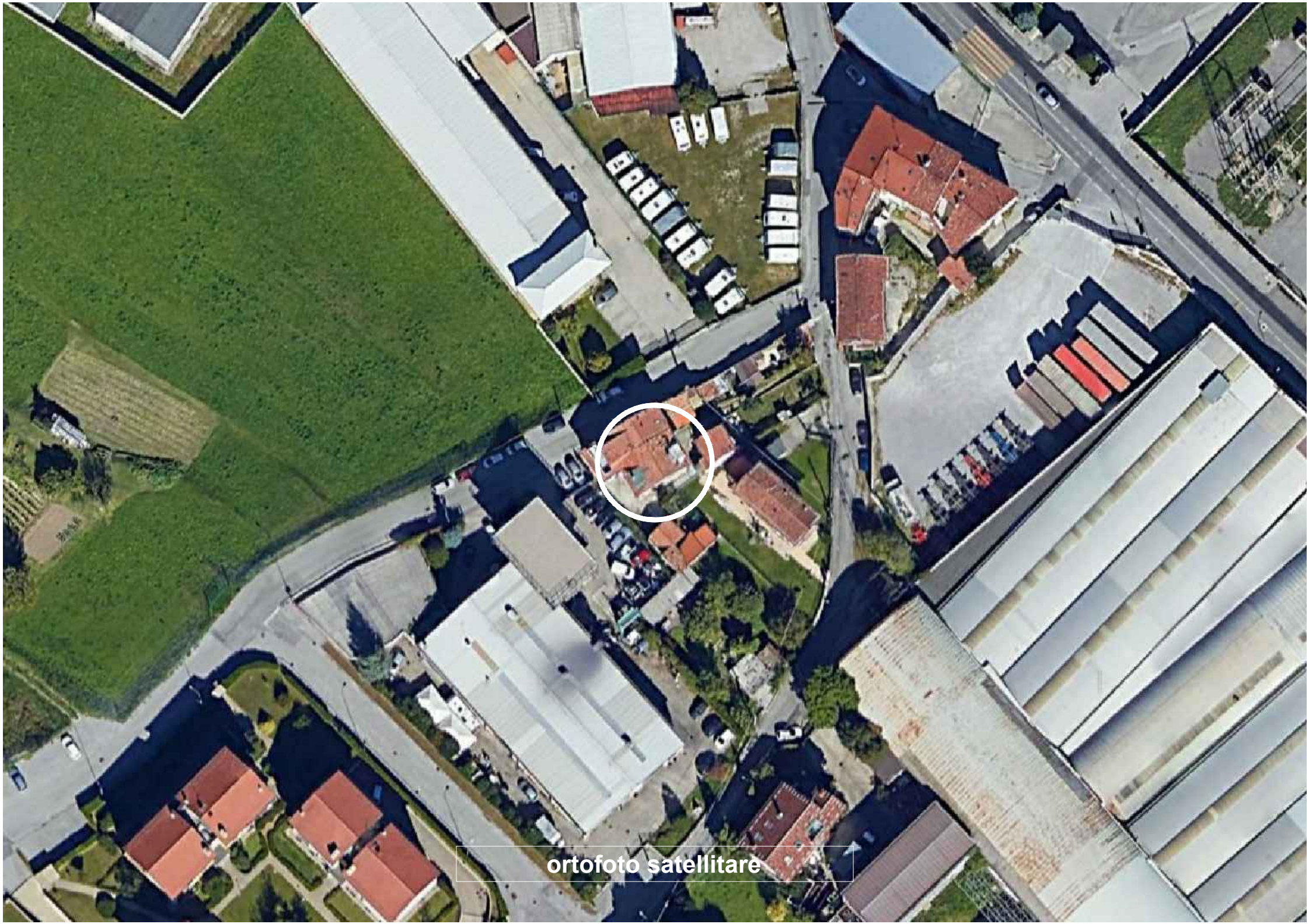
del 28/11/2022

creata con Tribù Office 6

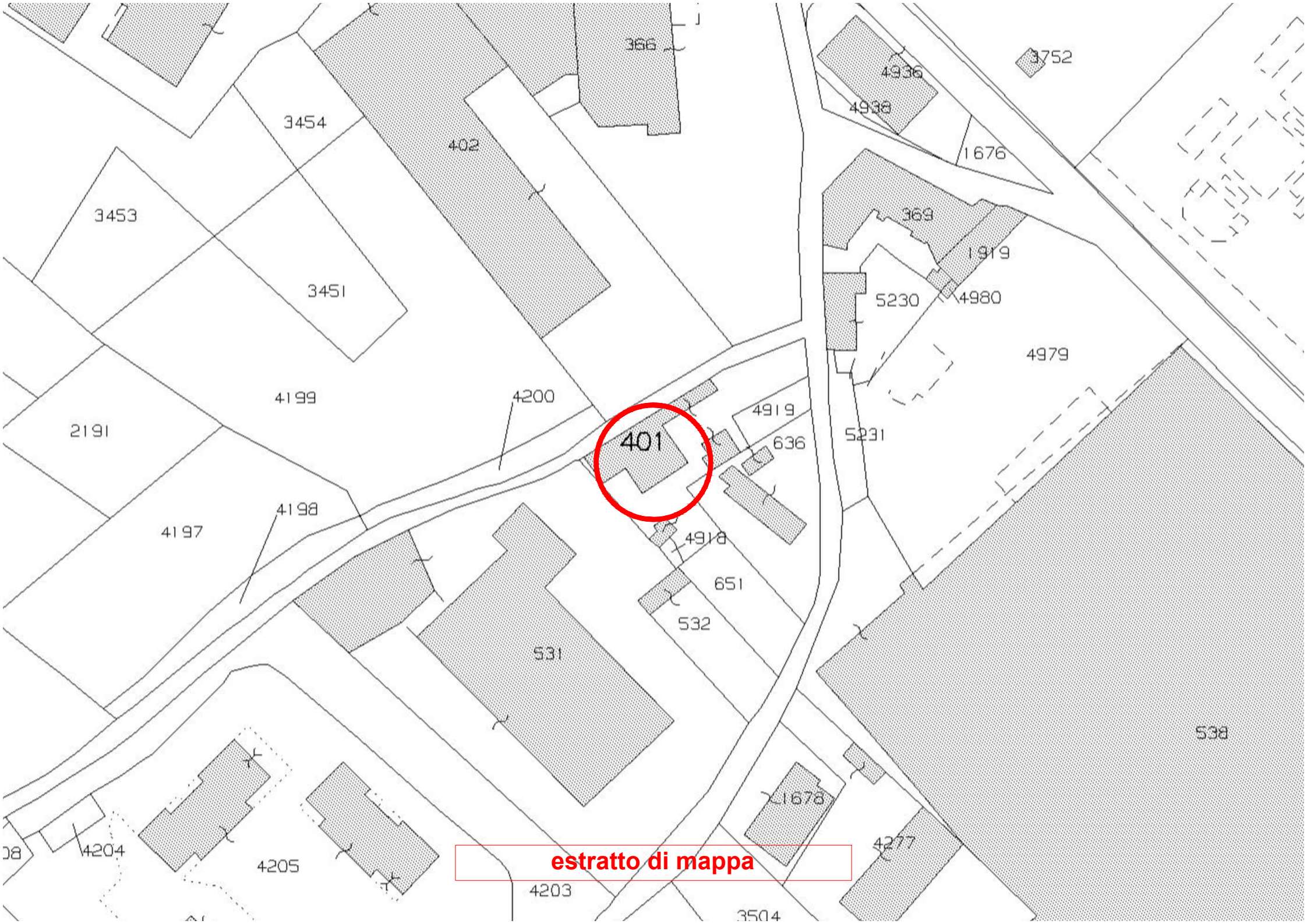
TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

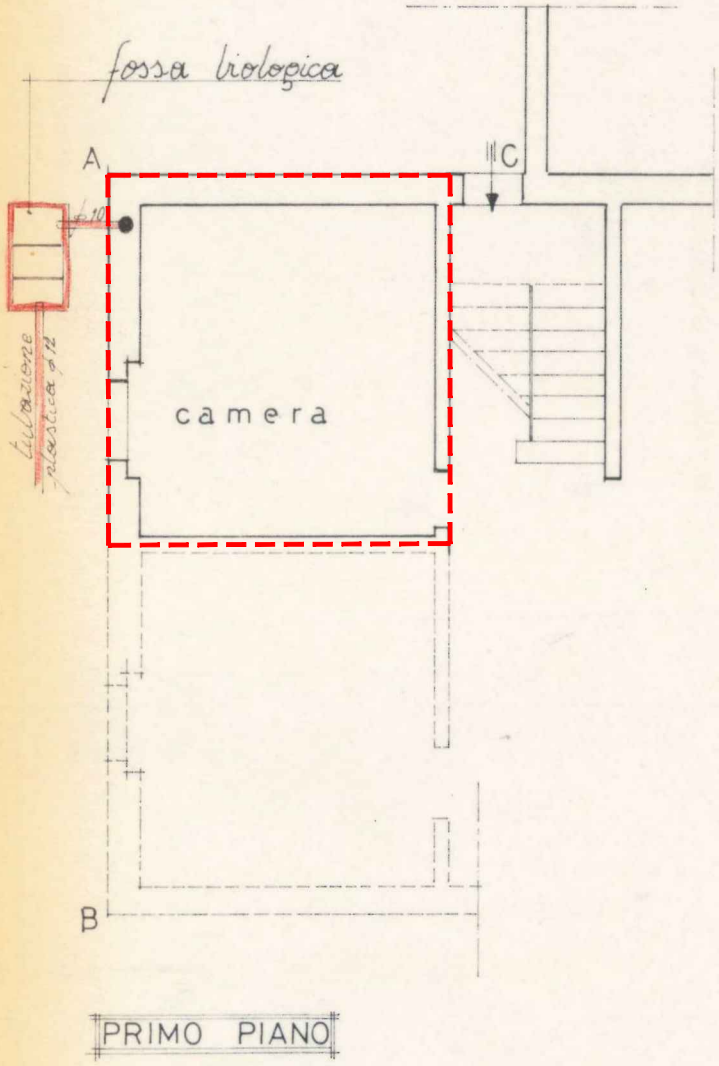
CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 0341996840
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



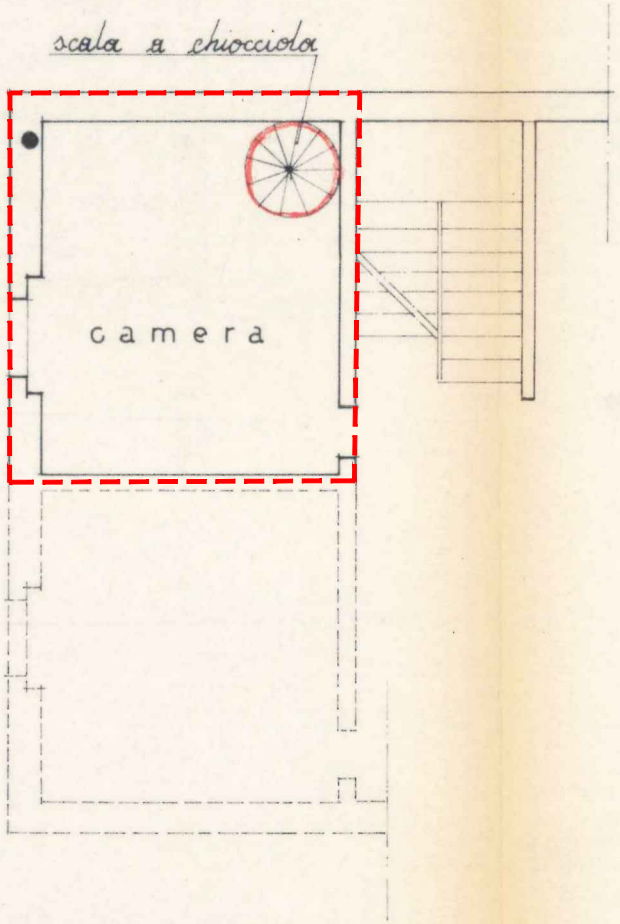
ortofoto satellitare


366
3454
402
3453
3451
4199
4200
2191
401
4198
4197
4919
636
4918
651
532
531
4936
4938
3752
1676
369
1919
5230
4980
4979
5231
538
1678
4277
4204
4205
4203
3504
estratto di mappa

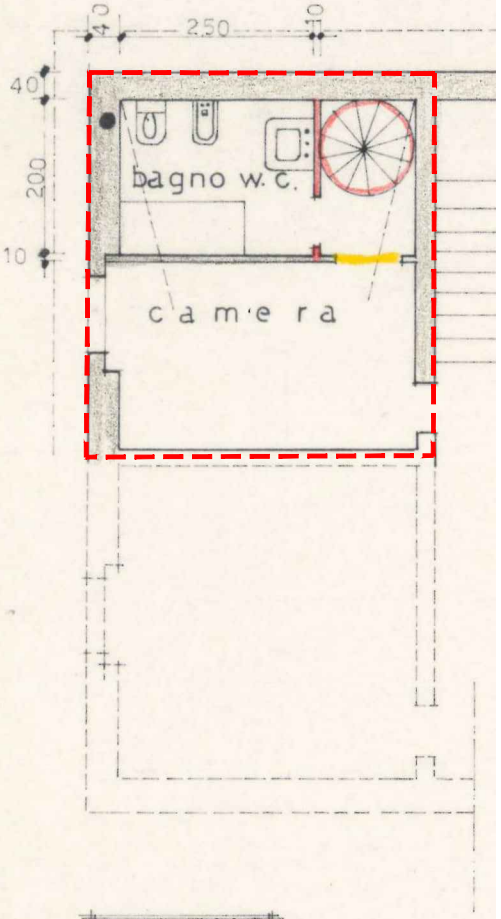
estratto P.E. 16/1978



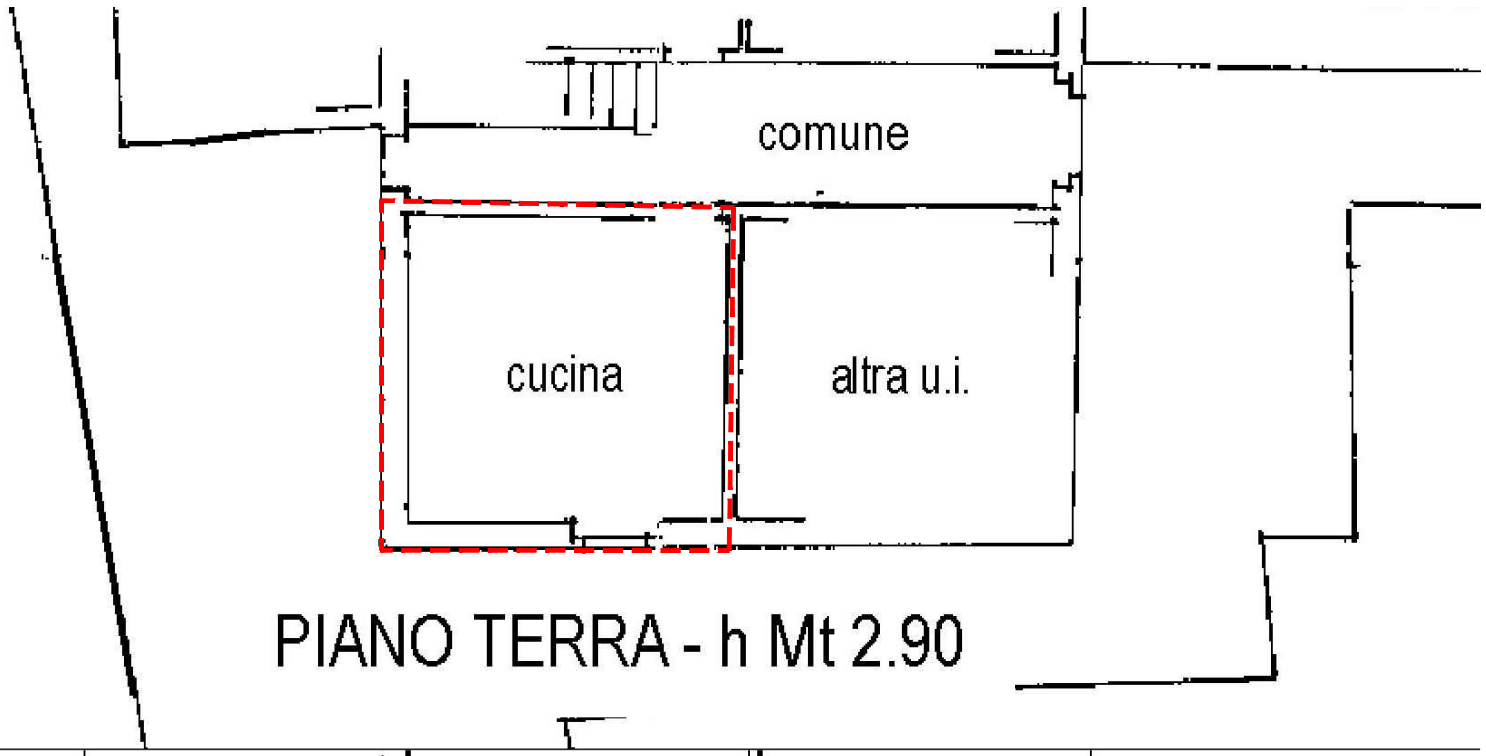
PRIMO PIANO



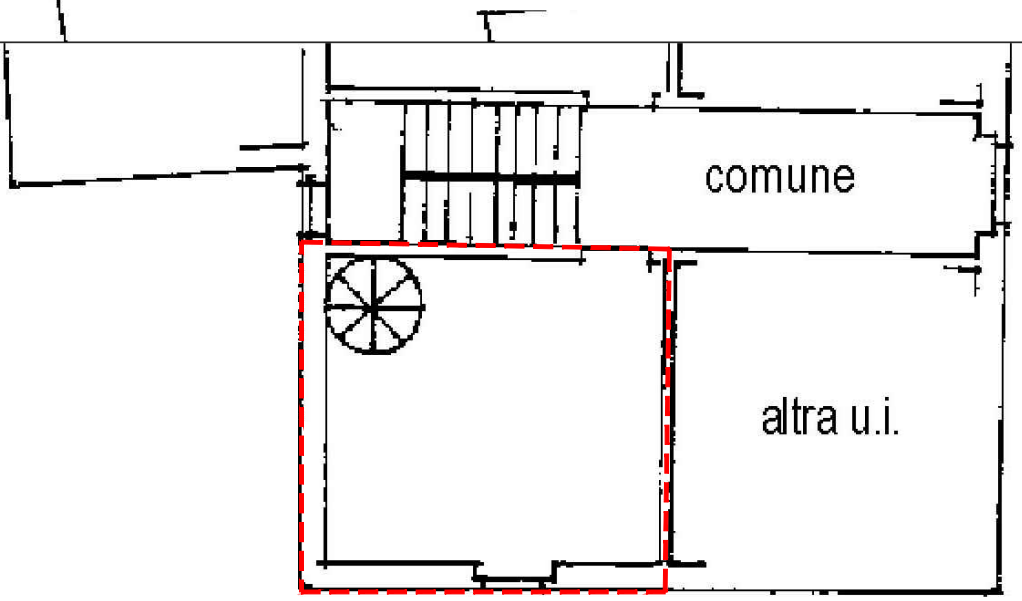
SECONDO PIANO



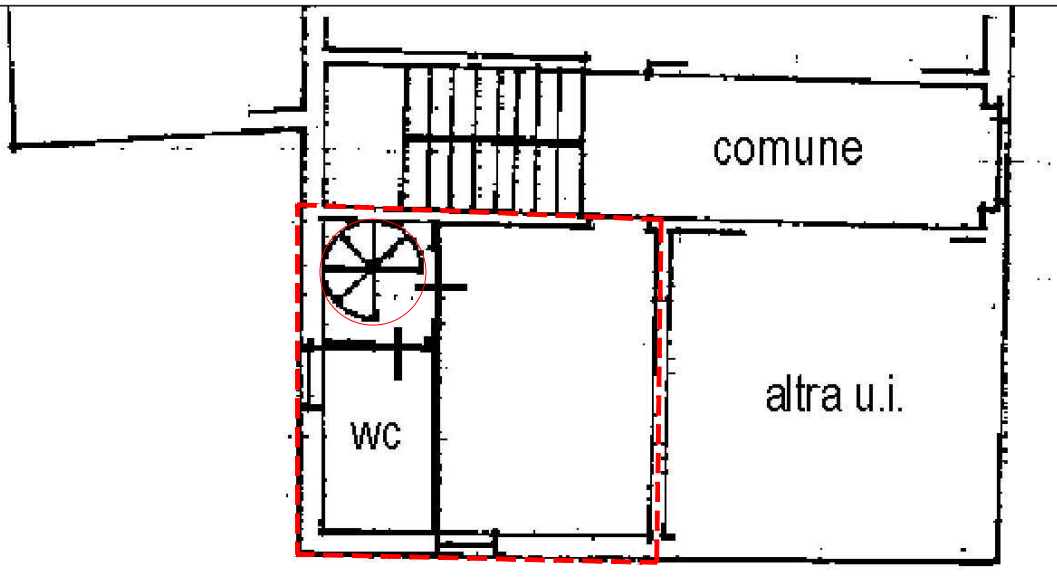
SOTTOTETTO



PIANO TERRA - h Mt 2.90



PIANO PRIMO - h Mt 2.80



PIANO SECONDO - h Mt 2.00

estratto scheda catastale

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVATE Via Bellingera snc, della superficie commerciale di **60,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato plurifamiliare di vecchia costruzione nel Comune di Civate, in Via Bellingera.

L'edificio, è costituito da cinque appartamenti, e affaccia a Nord sulla via della Pace, a Sud su cortile comune, ove è presente un corpo accessorio destinato a ripostiglio, di altra proprietà.

L'accesso principale avviene dalla Via Bellingera (a Est) attraverso un viottolo di proprietà comune che conduce all'edificio; è possibile accedere al cortile anche dalla via della Pace, sulla quale si trova un cancello pedonale.

Un portoncino di ingresso dà accesso al vano scale comune, l'appartamento è distribuito su tre piani: dal vano di piano terreno adibito a soggiorno – cottura, si accede ai piani superiori unicamente attraverso il vano scale comune, mentre una scala interna a chiocciola collega il locale adibito a camera da letto al piano primo con il piano secondo, dove sono presenti un piccolo disimpegno, bagno e vano adibito a camera singola.

L'accesso su tutti e tre i livelli può avvenire dal vano scale comune.

Le altezze al piano primo e secondo, sono regolari, mentre il piano terzo ha altezza ridotta adeguata ad ospitare unicamente a vani accessori.

La distribuzione dell'appartamento non è adeguata ai moderni standard abitativi, che quantomeno richiederebbero un collegamento interno tra i piani terreno e primo.

Le finiture sono di tipo economico, risalenti agli anni '60; lo stato di conservazione è insufficiente, con diffusa presenza di muffe in ogni locale.

Il contesto è popolare, con parti comuni dimesse ed stato di manutenzione appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 200-280.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 401 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Bellingera snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -
  Coerenze: in un unico corpo ed in contorno: u.i. di proprietà di terzi - area comune su due lati - corridoio e vano scala comuni. Acceso e scarico: dalla Via Bellingera indi attraverso enti e spazi comuni (viottolo pedonale e vano scale).
  precedentemente: - Variazione nel classamento del 11/03/2011 pratica n. LC0058553 in atti dal 11/03/2011 variazione di classamento (n. 16658.1/2011); - Variazione del 11/03/2010 pratica n. LC0042450 in atti dal 11/03/2010 divisione, parziale cambio di destinazione d'uso. (n. 2241.1/2010).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**60,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.160,00**
Data della valutazione:	**28/11/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/06/2014 00:00:00stabilita attraverso contratto di locazione (scaduto).
L'immobile è temporaneamente occupato dalla vedova del sig. *** DATO OSCURATO *** insieme ad un figlio minore. Il defunto era titolare di regolare contratto di locazione di tipologia 4+4 stipulato in data 01/06/2014.

I pagamenti per le spese di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate sono stati effettuati solo per la prima annualità e comunque il contratto è naturalmente scaduto il 31/05/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La certificazione notarile rileva che, "per la continuità delle trascrizioni verrebbe a mancare l'accettazione tacita di eredità a carico di CASTELNOVO o CASTELNUOVO Luigi Fermo, deceduto il 12/12/1967".

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, iscritta il 17/05/2010 a Lecco ai nn. 7196/1611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 96.000,00.
Importo capitale: € 64.000,00.
Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/05/2022 a Lecco ai nn. 7348/5145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

Fino alla concorrenza di € 40.110,40.

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:

Bene in fabbricato plurifamiliare, nessun Condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Oltre il ventennio l'originaria consistenza immobiliare era intestata a Castelnuovo Francesco (n. 22/05/1921), Castelnuovo Vittorio (n. 29/12/1922), Castelnuovo Angela (n. 06/11/1924), Castelnuovo Rina (n. 15/01/1927), Castelnuovo Maria (n. 12/10/1932) in forza di successione del padre Castelnuovo (o Castelnovo) Luigi Fermo (n. 26/09/1893, m. il 12/12/1967) come da denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro di Oggiono il 06/04/1968 n. 4 vol. 131 trascritta alla conservatoria RR.II. di Lecco il 01/06/1968 ai nn. 3399/2823 (con usufrutto per la quota di 1/3 a favore del coniuge Aldeghi Maria Ambrogia n. 07/12/1896).

Con atto di cessione di quota e divisione del Notaio Pier Luigi Donegana del 07/09/1977 rep. 253reg. a Lecco il 27/07/1977 ai nn. 18175/341, trascritto a Lecco il 07/10/1977 ai nn. 6342/5741:

1. Castelnovo Angela, Rina e Maria vendono a Francesco e Vittorio la quota di comproprietà di complessivi 3/5 dell'originaria consistenza immobiliare al mapp. 401/3;
2. Castelnovo Francesco assegna a titolo di divisione a Castelnovo Vittorio l'originaria consistenza immobiliare al mapp. 401/3 (l'usufrutto a favore della madre Aldeghi Maria Ambrogia si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso avvenuto il 20/05/1977);

Per successione legittima apertasi il 20/01/2001 in morte di Castelnovo Vittorio, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro di Lecco il 10/07/2001 n. 68 vol. 283 trascritta presso l'AdT di Lecco il 28/08/2002 ai nn. 13463/9837, la proprietà passa, per la quota di 1/3 ciascuna a Maggi Carmelina (coniuge, n. 21/08/1925 m. 31/05/2007) Castelnovo Andreina (figlia, n. 03/12/1952), Castelnovo Giliola (figlia, n. 15/07/1954).

Per successione legittima apertasi il 31/05/2007 in morte di Maggi Carmelina come da denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro di Lecco il 30/05/2008 n. 19968 vol. 2008 trascritta presso l'AdT di Lecco il 02/11/2010 ai nn. 16359/10644 la quota di 1/3 passa alle figlie Castelnuovo Andreina e Giliola per la quota di 1/6 ciascuna, raggiungendo così la quota di proprietà di 1/2 ciascuna.

In data 18/03/2019 in virtù di atto del 28/02/2019, ai nn. 3796/2711 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità lasciata da Castelnovo Vittorio alle figlie Castelnuovo Andreina e Giliola per la quota di 1/3 ciascuna; ai nn. 3797/2712 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità lasciata da Maggi Carmelina alle figlie Castelnuovo Andreina e Giliola per la quota di 1/6 ciascuna.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2010), con atto stipulato il 05/05/2010 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 199368/39036 di

repertorio, registrato il 17/05/2010 a Lecco ai nn. 4766 Serie 1T, trascritto il 17/05/2010 a Lecco ai nn. 7195/4560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuna (fino al 05/05/2010)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile originario è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 16/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizio nel sottotetto ed alcune sistemazioni interne (scala dal primo al secondo piano), rilasciata il 21/03/1978.
A seguito di pratica edilizia non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità (ai tempi denominata abitabilità). Il vano a piano secondo, destinato a camera, non ha le caratteristiche minime (altezza) per ospitare locali principali con permanenza di persone (può avere funzioni accessorie). Ad oggi, vista la non conformità degli impianti, a meno di rilevanti opere di adeguamento, non è possibile certificare l'agibilità dei locali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito residenziale compatto.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 NTA del PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

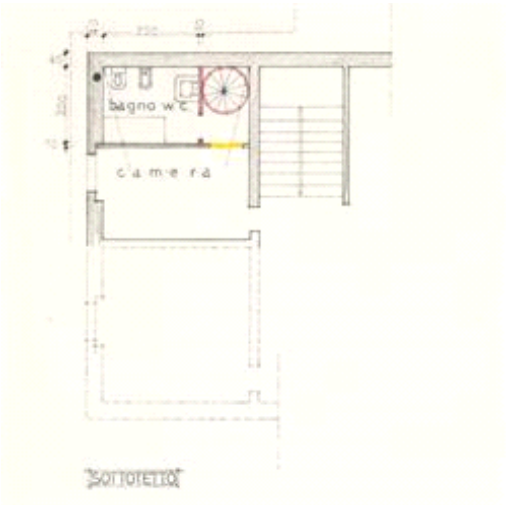
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

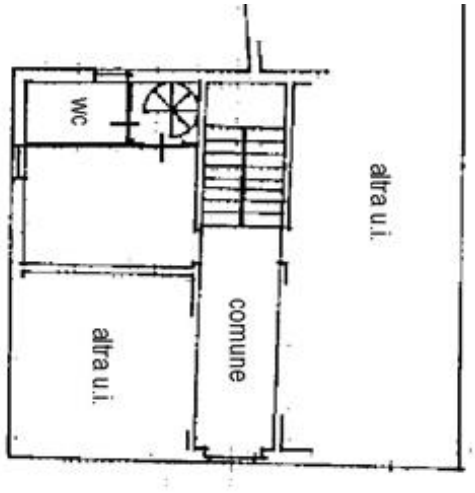
Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione dei locali di piano secondo è errata in quanto vano scale e cameretta sono più stretti che nella realtà (si confronti con la pratica edilizia - conforme)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale con procedura DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €.450,00
- diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



CE 16/1978 - conforme



scheda catastale - errata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVATE VIA BELLINGERA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVATE Via Bellingera snc, della superficie commerciale di **60,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato plurifamiliare di vecchia costruzione nel Comune di Civate, in Via Bellingera.

L'edificio, è costituito da cinque appartamenti, e affaccia a Nord sulla via della Pace, a Sud su cortile comune, ove è presente un corpo accessorio destinato a ripostiglio, di altra proprietà.

L'accesso principale avviene dalla Via Bellingera (a Est) attraverso un viottolo di proprietà comune che conduce all'edificio; è possibile accedere al cortile anche dalla via della Pace, sulla quale si trova un cancello pedonale.

Un portoncino di ingresso dà accesso al vano scale comune, l'appartamento è distribuito su tre piani: dal vano di piano terreno adibito a soggiorno – cottura, si accede ai piani superiori unicamente attraverso il vano scale comune, mentre una scala interna a chiocciola collega il locale adibito a camera da letto al piano primo con il piano secondo, dove sono presenti un piccolo disimpegno, bagno e vano adibito a camera singola.

L'accesso su tutti e tre i livelli può avvenire dal vano scale comune.

Le altezze al piano primo e secondo, sono regolari, mentre il piano terzo ha altezza ridotta adeguata ad ospitare unicamente a vani accessori.

La distribuzione dell'appartamento non è adeguata ai moderni standard abitativi, che quantomeno richiederebbero un collegamento interno tra i piani terreno e primo.

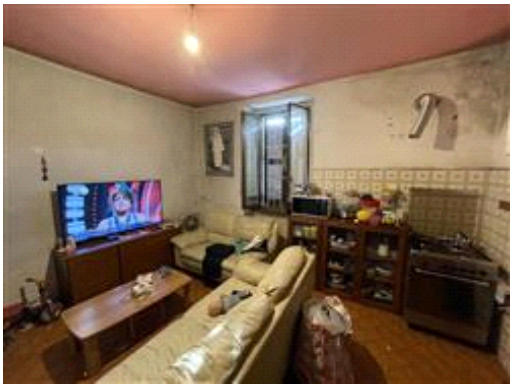
Le finiture sono di tipo economico, risalenti agli anni '60; lo stato di conservazione è insufficiente, con diffusa presenza di muffe in ogni locale.

Il contesto è popolare, con parti comuni dimesse ed stato di manutenzione appena sufficiente.

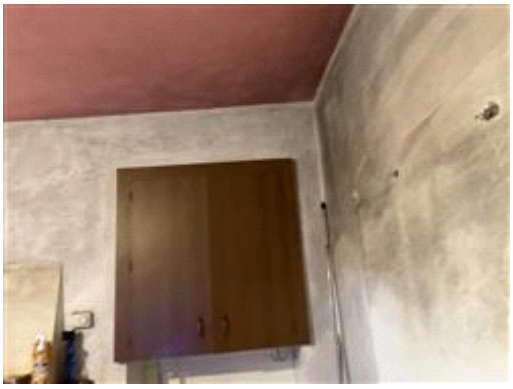
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 200-280.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 401 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Via Bellingera snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -
  Coerenze: in un unico corpo ed in contorno: u.i. di proprietà di terzi - area comune su due lati - corridoio e vano scala comuni. Acceso e scarico: dalla Via Bellingera indi attraverso enti e spazi comuni (viottolo pedonale e vano scale).
  precedentemente: - Variazione nel classamento del 11/03/2011 pratica n. LC0058553 in atti dal 11/03/2011 variazione di classamento (n. 16658.1/2011); - Variazione del 11/03/2010 pratica n. LC0042450 in atti dal 11/03/2010 divisione, parziale cambio di destinazione d'uso. (n. 2241.1/2010).

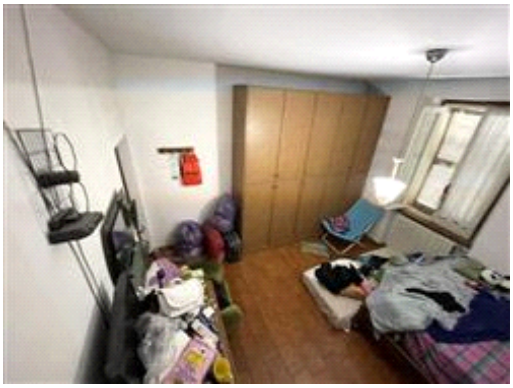
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1978.



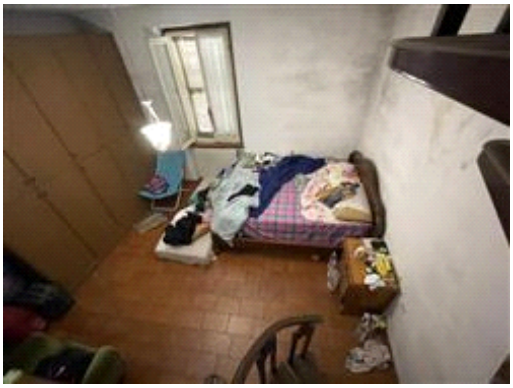
locale a P.T.



locale a P.T.



locale a P.1



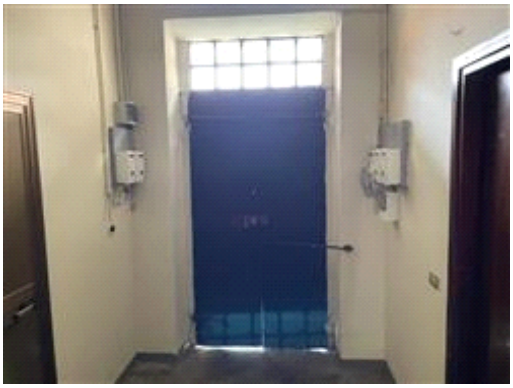
locale a P.1

cameretta al P.2

bagno al P.2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Valmadrera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, Monte Cornizzolo, San Pietro al Monte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(valutazione da 0 – pessimo, a 10 – ottimo; qualità dell'elemento/stato di conservazione)

EDIFICIO

(qualità/stato di conservazione)

La costruzione del fabbricato risale probabilmente al secondo dopoguerra (certamente ante 1° settembre 1967),

le murature di elevazione sono costituite da mattoni in laterizio (6/6);

i solai sono parzialmente in legno e parzialmente in laterizio (6/6),

La struttura del tetto è in legno (6/5) a falde con copertura in tegole di laterizio (6/5) con evidenti infiltrazioni al piano superiore, in particolare nel bagno;

Le lattonerie sono in lamiera preverniciata (6/5) in stato sufficiente;

Le facciate sono rifinite con intonaco non tinteggiato (5/5).

Il tutto realizzato con caratteristiche economiche ed in stato di conservazione appena sufficiente.

APPARTAMENTO

(qualità/stato di conservazione)

L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaie murale a gas metano (6/6), conformità da verificare

(posta in cucina – 6/6).

I divisori interni (solo al piano secondo) sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (6/4) il tutto tinteggiato con evidenti affioramenti di muffe (2/2).

I plafoni sono in laterizio intonacato (6/4) e tinteggiato con diffusa presenza di muffe e scrostamenti (2/2).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica (4/3), come il rivestimento di bagni e della parete cottura (4/3).

I davanzali sono in marmo (6/4).

I serramenti ad ante battenti sono in alluminio al piano terreno (5/5), antistanti antoni in legno piuttosto ammalorati (4/3).

Le porte di ingresso ed interne sono in legno (4/4).

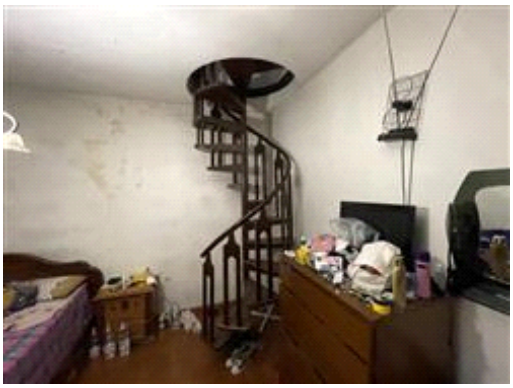
La scala a chiocciola da piano primo al secondo ha struttura metallica (7/7), corrimano in materiale plastico (6/7) e pedate rivestite in moquette (6/4).

L'impianto elettrico sottotraccia (5/4) è da verificare, come quello TV.

L'impianto idrosanitario è vetusto ma funzionante (5/5) come l'impianto di riscaldamento a radiatori (5/5).

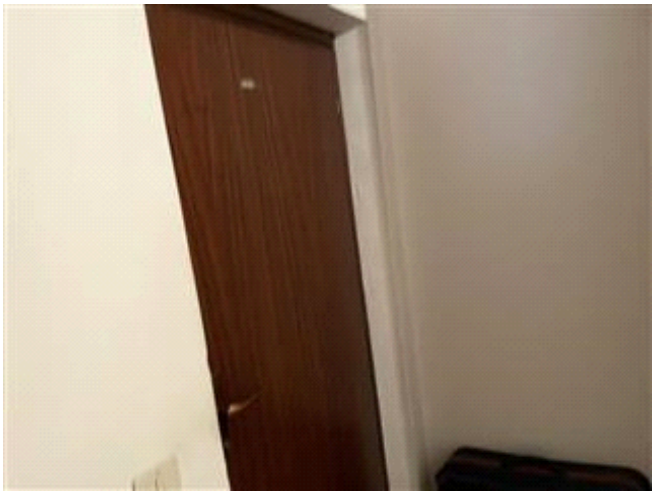
caldaia autonoma e muffa

finestra in alluminio al P.T.

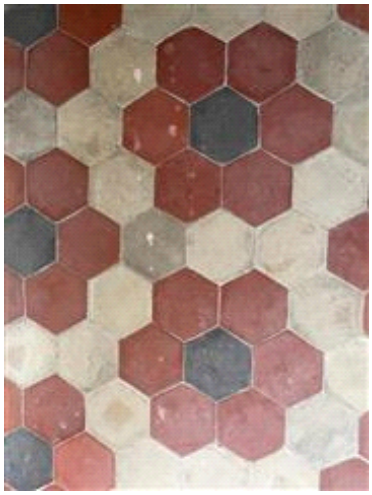


chiocciola da P.1 a P.2

muffa sul plafone al P.2



uscita su vano scala comune al P.2



cementine nel vano scala comune

CLASSE ENERGETICA:

G

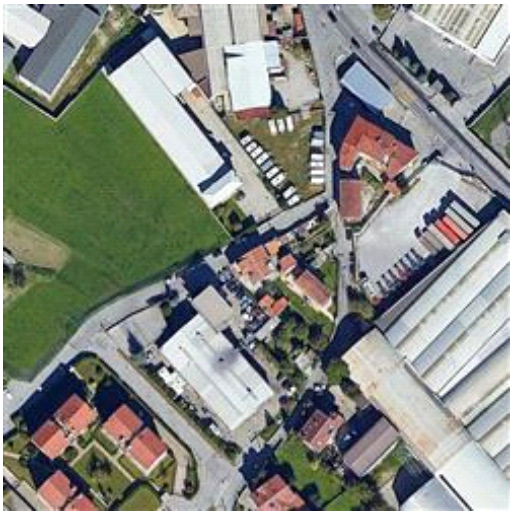
[300,81 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 9702200000610 - scaduto il 12/03/2020 registrata in data 12/03/2010

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

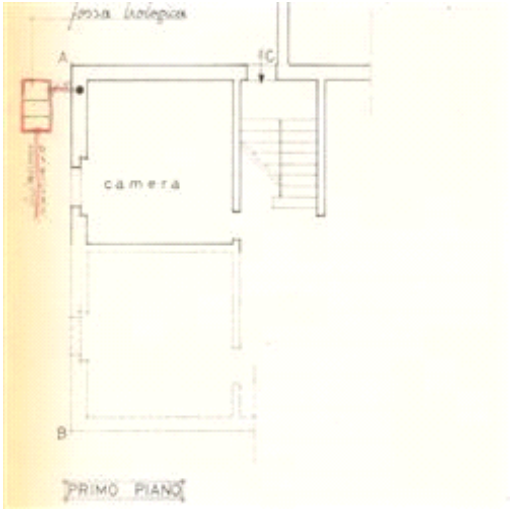
descrizione	consistenza		indice		commerciale
401/706 - Locale di piano terreno	22,00	x	90 %	=	19,80
401/706 - Locale di piano primo (esclusa impronta scala chiocciola)	22,00	x	100 %	=	22,00
401/706 -Locali di piano secondo sottotetto	23,00	x	80 %	=	18,40
Totale:	**67,00**				**60,20**



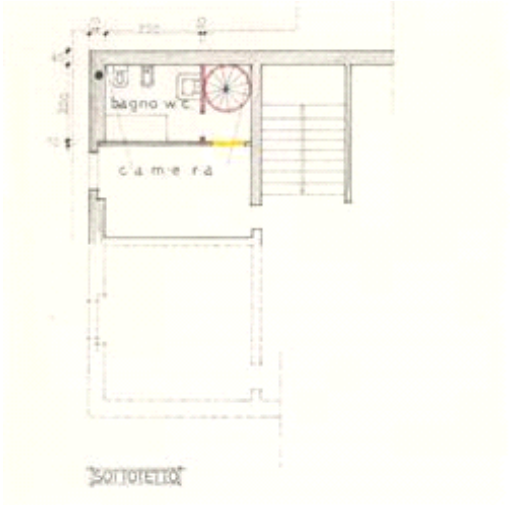
ortofoto satellitare

estratto di mappa catastale

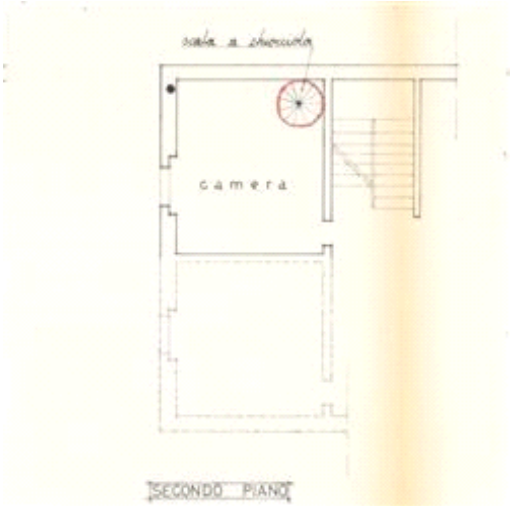
estratto scheda catastale



CE 16/1978 - P.T.



CE 16/1978 - P.1



CE 16/1978 - P.2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale - appartamento buono, contesto vetusto

Indirizzo: Via Bellingera, Civate

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 844,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: internet

Descrizione: porzione di casa indipendente - da ristrutturare

Indirizzo: Civate

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

La situazione in alcuni paesi della Brianza lecchese è generalmente peggiore rispetto ad altre aree della Provincia.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2022, in Comune di Civate, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 850,00 - 1.000,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2022), in Comune di Civate, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 500,00 - 900,00 €/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono state considerati il contesto di carattere popolare ed in precario stato di conservazione, le caratteristiche dell'appartamento, con tre vani sovrapposti, due soli dei quali collegati da scala interna, la vetustà ed il cattivo stato di conservazione dell'unità immobiliare, la sufficiente dotazione

di impianti, tutti da rivedere, ma con riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia murale a metano.

Si è tenuto anche conto della posizione in zona prevalentemente industriale, dell'esposizione e della luminosità dell'immobile; influisce negativamente l'assenza di qualsiasi affaccio, balcone o terrazzo, verso l'esterno.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 500,00/mq. per le superfici commerciali del vano di primo piano, debitamente ridotti per gli altri due livelli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,20	x	500,00	=	**30.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Civate, agenzie: Lecco, Valmadrera, Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: Internet

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	60,20	0,00	30.100,00	30.100,00
				30.100,00 €	**30.100,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non è divisibile.

Trattasi di tre locali sovrapposti due dei quali collegati da scala a chiocciola interna (dal primo al secondo piano) di modesto valore; non si ritiene conveniente procedere ad un frazionamento del lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.600,00**

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:	**€. 4.440,00**
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:	**€. 25.160,00**

data 28/11/2022

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI