

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

23900 – Lecco (LC) – Via Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA PERITALE e VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

LOTTO 14

LECCO – VIA GIACOMO PUCCINI N. 17

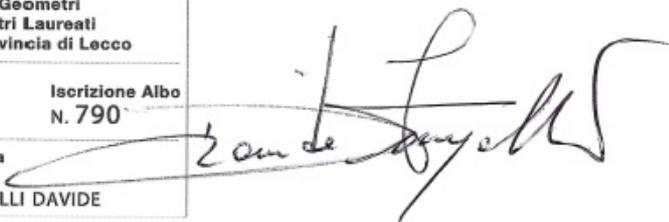
TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento n. 19/2022

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Diego Bolis

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 06/03/2024

RELAZIONE TECNICA PERITALE E VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott.ssa Avv. Chiara Boniotti e dal Dott. Diego Bolis quali professionisti designati nella procedura FALLIMENTO N. 19/2022 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. EDMONDO TOTA – di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di LECCO (LC).

Il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso i beni al fine di effettuare tutti i rilievi necessari, fotografici e non, per poter elaborare la presente Relazione Tecnica Peritale e Valutazione di Stima.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 14 – LECCO – 1/1: € 52.000,00

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù,
riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale
e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

Data della valutazione:

06/03/2024

U.I.U. in LECCO (LC)
Via GIACOMO PUCCINI N. 17

LOTTO 14

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 1776 - Sub. 705

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 1776 - Sub. 10

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 4190

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 17

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 705

Trattasi di unità accatastata in A/3 - Classe 2, Consistenza 2,5 vani - Superficie Totale 48 mq – Totale escluse aree scoperte 48 mq.

Rendita: 167,85 €

Unità posta al piano 1

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: A/3:

- S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 17

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 10

Trattasi di unità accatastata in C/2 - Classe 3, Consistenza 14 mq

Rendita: 30,37 €

Unità posta al piano T

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: C/2:

- S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 19

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4190

Trattasi di unità accatastata in F/1, Consistenza 32 mq

Unità posta al piano T

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: F/1:

- S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 17

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 702

Trattasi di area urbana di mq. 25

Unità posta al piano T

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: F/1:

- S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

SCHEDA PLANIMETRICA UNITA':

Data: 18/01/2023 - n. T171829 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0192236 del 28/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Giacomo Puccini

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione: MAG

Foglio: 8

Particella: 1776

Subalterno: 705

Compilata da:

De Gasperi Mattia

Iscritto all'albo:

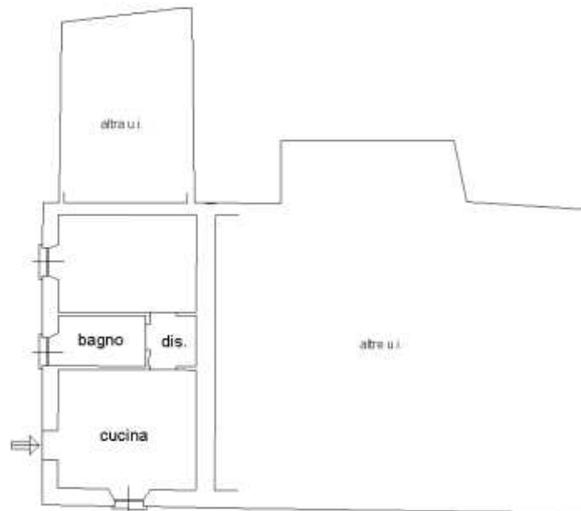
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO - h m. 2.70



Ultima planimetria in atti

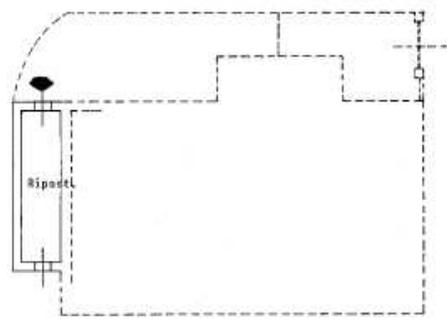
Data: 18/01/2023 - n. T171829 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E507) - < Sez. urbana MAG - Foglio 8 - Particella 1776 - Subalterno 705 >
VIA GIACOMO PUCCINI n. 17 Piano 1

SCHEDA PLANIMETRICA:

Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 18/01/2023 - n. T147280 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MODULARIO 5 - 70.000 - 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO LEGGE 31 APRILE 1950, N. 662)</small>	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>LECCO</u> Via <u>Puccini n.17</u> <small>ERBA GIANLUIGI n. Lecco 10.12.1933 PER 2/9-ERBA IGONIO ANTONIO n. Lecco 13.05.1937 per 2/9-ERBA MARIA GRAZIA n. Lecco 11.05.44 per 2/9</small>		Ditta <u>CIMA ROSALINDA VED.ERBA n. Lissana 02.10.1909 per 3/9</u>		Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>COMO</u> C.C. <u>allegata alla scheda n° 11299</u>	
<p>PIANO TERRA H= 3,00</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>GEOMETRA FAVARON LUIGI COLLEGIO GEOMETRI COMO N° 121 COD. FISC. FVR LGU 23M12 E507W</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> </div> </div>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal Geometra FAVARON LUIGI (firma, nome e cognome del redattore)		
DATA PROT. N°	20 APR 1984 11299		Iscritto all'Albo de i Geometri della Provincia di <u>Como</u> al n.121	DATA 20 Aprile 1984	Firma: <u>[Handwritten Signature]</u>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E507) - < Sez. urbana MAG - Foglio 8 - Particella 1776 - Subalterno 10 ->
 11299 01
 VIA GIACOMO PUCCINI n. 17 Piano T

Ultima planimetria in atti

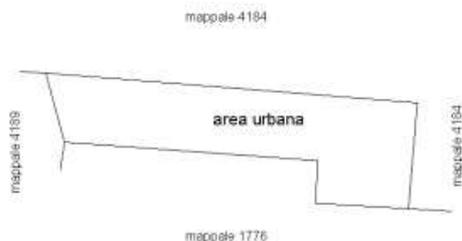
Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 18/01/2023 - n. T147280 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 4190:

Data: 16/01/2023 - n. T69301 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco	
Compilato da: De Gasperi Mattia			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Lecco		N. 745	
Comune di Lecco		Protocollo n. LC0182616 del 05/12/2012	
Sezione: MAG Foglio: 10 Particella: 4190		Tipo Mappale n. 179820 del 29/11/2012	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	



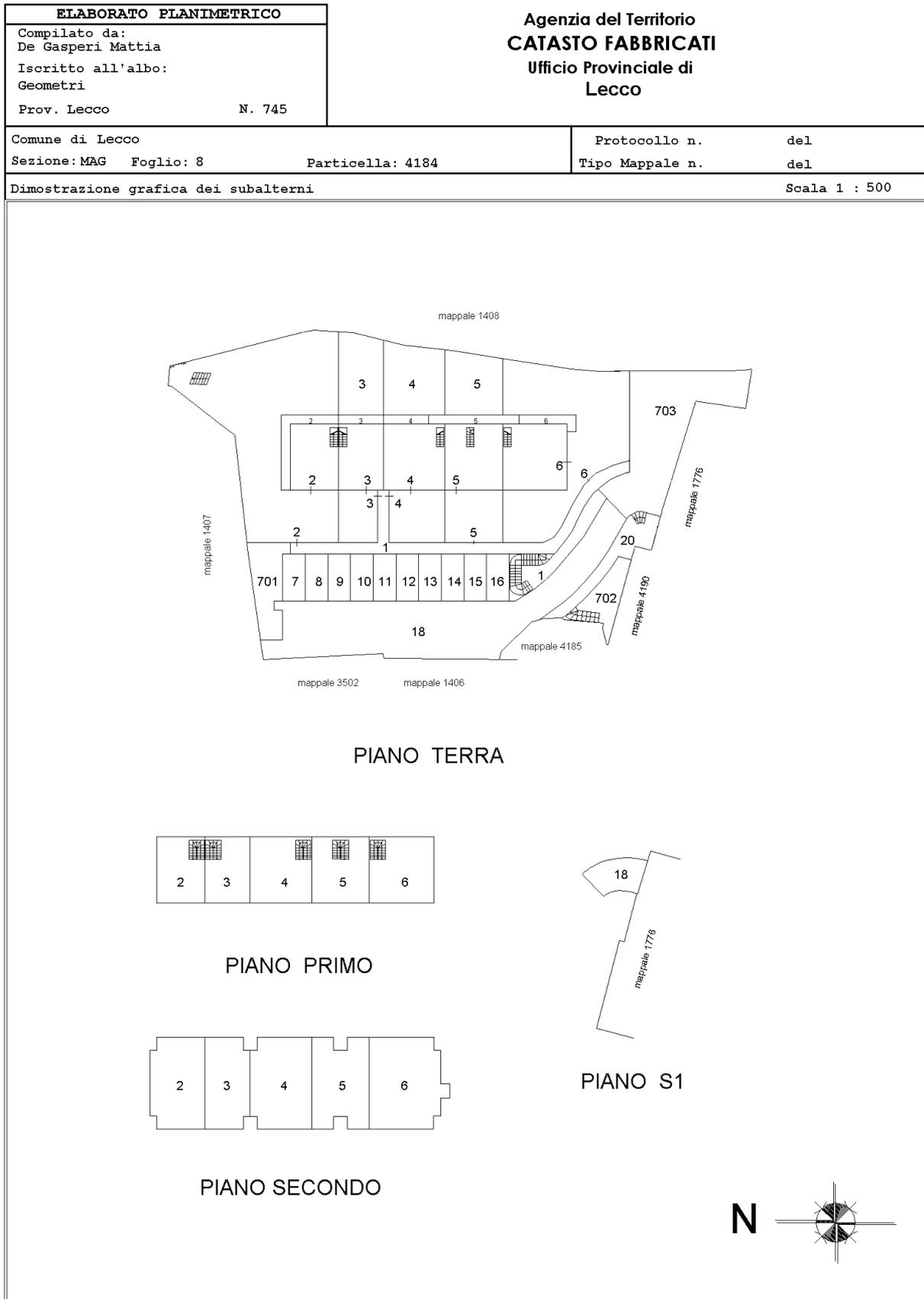
Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2023 - n. T69301 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2023 - Comune di LECCO(ES07) - < Sez. urbana MAG - Foglio 8 Particella 4190 >

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 4184 SUB. 702:



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LECCO	MAG	8	4184		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giacomo puccini	19	T			BCNC AI SUB. 2-3-4-5-6 VIALE PEDONALE
2	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
3	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
4	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
5	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
6	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
7	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
10	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
14	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
15	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
16	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	via giacomo puccini	19	T			BCNC AI SUB.NI DAL 7 AL SUB.16 E SUB.701 CORTILE DI ACCESSO AI POSTI AUTO
20	via giacomo puccini	19	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.NI 2-3-4-5-6-702-703 SCALA E CORTILE
701	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
702	via giacomo puccini	19	T			AREA URBANA DI MQ. 25
703	via giacomo puccini	19	T			AREA URBANA DI MQ.115

Visura telematica

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data di sopralluogo le u.i. risultano libere.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela. Pertanto per verifica vincoli, servitù, provenienze, eventuali convenzioni edilizie, etc. si rimanda a Relazione Notarile.

4. ALTRE INFORMAZIONI:

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi e difetti del bene. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

5. ATTUALE PROPRIETARIO:

ATTUALE PROPRIETARIO:

S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 705

Diritto di Prop. Per 1/1

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 10

Diritto di Prop. Per 1/1

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4190

Diritto di Prop. Per 1/1

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 702

Diritto di Prop. Per 1/1

6. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene in oggetto si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- P.E. 25BIS del 2009 – DIA presentata il 12.11.2008 – PROT. 66033 DEL 13.11.2008 – Risanamento conservativo di due u.i. e cambio d'uso da magazzino a residenza dell'u.i. posta al piano primo;
- Dichiarazione inizio lavori Prot. 1891 del 15.01.2010
- Dichiarazione di fine lavori Prot. 700 del 04.01.2013.
- Richiesta agibilità Prot. 702 04.01.2013
- P.E. 92 DEL 2010 – D.I.A. del 30.04.2009 – PROT. 20759 DEL 06.05.2009 – Nuova costruzione edificio residenziale plurifamiliare realizzazione di area a parcheggio privata, intervento su porzione di edificio esistente, interventi di demolizione; INTEGRAZIONE PROT.17747 DEL 13.04.2010 – RIF. DIA DEL 30.04.2009 – Atto unilaterale assunzione vincoli per densità edilizia e pertinenzialità delle aree urbane a parcheggio a rogito del Notaio Giulio Donegana di Lecco; COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DEL 10.05.2010– PROT.22564 DEL 12.05.2010 E NOTIFICA PRELIMINARE DEL 10.05.2010
- P.E. 40BIS del 2011 – DIA DEL 25.02.2011 – PROT. 9330 DEL 28.02.2011
- Comunicazione inizio lavori Prot. 203/11 del 6.05.2011
- P.E. 34 del 2013 - VARIANTE DIA PROT. 43268 26.09.2011 – Modifiche assetto distributivo interno u.i.; Modifiche area a parcheggio esterna e rampa carraia; Modifiche percorsi esterni; Modifiche dei parametri di prestazione energetica e delle relative strutture; Modifiche locale deposito rifiuti domestici.
- Richiesta agibilità PROT. 30077 DEL 22.05.2013

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

E' possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

CATASTALE: Non Conforme

Nella scheda 1776-10 manca la scala di accesso al piano, non rappresentata.

Nella scheda 1776 – 705 diversa dimensione locale stanza, non corrispondente a quanto in loco.

Presenti vari errori catastali, si dovrà pertanto riverificare e rilevare il tutto in loco per poi realizzare aggiornamenti corretti di quanto presente in loco. La porzione in oggetto di unità presenta aree e mappali indicati che saranno da verificarsi e sistemare a livello catastale come, per esempio, la scala mancante, etc.

Tempistiche 60 gg

Difficoltà: Alta

Costo: 1.500,00 oltre oneri, tasse, diritti, oneri collegiali e iva.

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso quanto indicato al punto 7).

- 1) Difformità tra disegno visionato e stato luoghi catastale e comunale,
- 2) Presenza di umidità e muffa nei locali,
- 3) Schede planimetriche errate e con mancanza di porzioni (es. vano scala che conduce al 1776-10);
- 4) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,
- 5) Etc..

9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

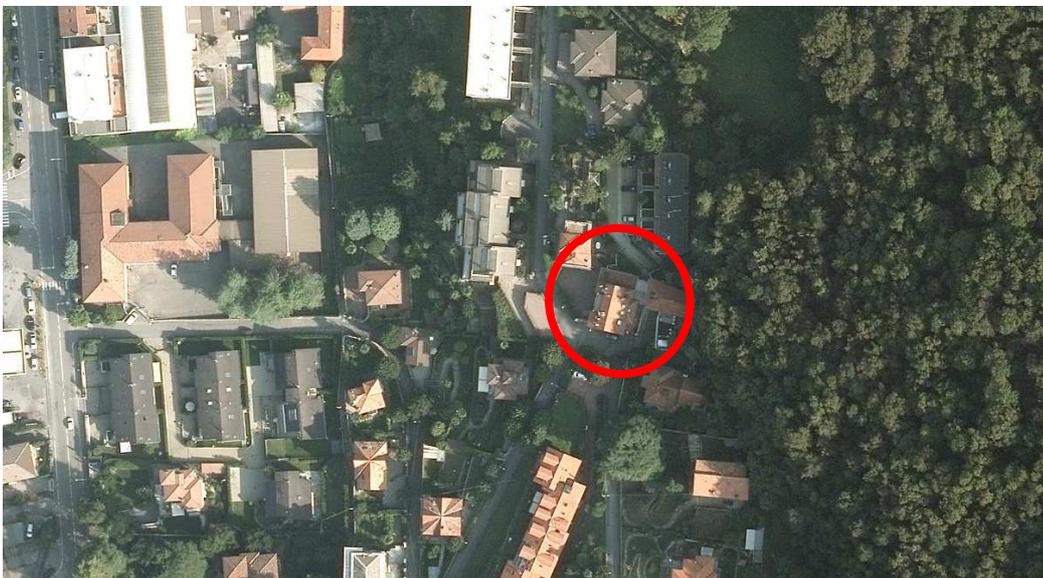
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene sopraindicato è ubicato in zona Semiperiferica, presenti urbanizzazioni. U.I. facenti parte di complesso residenziale.

DESCRIZIONE BENE e AREA

L'U.i. oggetto della presente perizia è un appartamento posto al piano primo, composto da cucina, disimpegno, bagno ed una camera.

IMMAGINE AEREA ZONA



10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

- Mapp. 1776 Sub. 705 Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 48.
- Mapp. Sub. 10 Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 14.
- Mapp. 4190 Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 32.
- Per il mapp. 4184 di mq. 25 catastali, si indica che tale mappale sarà considerato incluso nella stima di valore finale

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AG. ENTRATE:

TIPOLOGIA: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 950,00 €/mq

Valore massimo: 1.100,00 €/mq

RILEVATORE PREZZI PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: 11/30 anni

Valore minimo: 1.200,00 €/mq.

Valore massimo: 1.600,00 €/mq.

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI 2' FASCIA

Valore minimo: 967,00 €/mq.

Valore massimo: 1.089,00 €/mq.

Media ponderale di utilizzo:

$(950,00 + 1.100,00 + 1.200,00 + 1.600,00 + 967,00 + 1.089,00) / 6 = 6.906,00 / 6 = 1.151,00 \text{ €/mq.} = 1.150,00 \text{ €/mq}$

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in 10% forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e

l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE = 1.150,00 – 10% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 1.035,00 €/mq.

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore ogni spazio comune)

Mq. 48 x 1.035,00 €/mq = € 49.680,00 = arrotondato per difetto = 49.500,00 €

Mq. 14 x (Coeff.0.2) = 2,8 mq x 1.035,00 €/mq = € 2.898,00 = arrotondato per difetto = 2.850,00 €

Totale Lotto 14 – Appartamento mq.48 e Cantina (14 mq x coeff.0.2) 2,8 mq. = 52.350,00 € = arrotondato per difetto = 52.000,00 €

Si intende inglobato nel valore il mapp. 4184 sub. 702 – necessario per accedere al bene dal sub. 18 e 20 mapp. 4184 ed il mappale 4190.

VALORE QUOTA 1/1 – Lotto 14 – LECCO, VIA PUCCINI N. 17 per la vendita = 52.000,00 Euro

(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova)

11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 14 - LECCO – 1/1: € 52.000,00

Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù, riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.

Data della valutazione:

06/03/2024

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;

io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

IL TECNICO / VALUTATORE



Handwritten signature of Davide Fumagalli

Lecco, 06/03/2024