



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. GIOVANNA CORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMO SPREAFICO

CF:SPRMSM80T01F133P
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2
telefono: 3391206590
email: m.sprea80@libero.it
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento localizzato al secondo piano di fabbricato condominiale ubicato a Merate (LC) via Statale, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio accessibile dalla camera da letto principale, oltre a vano accessorio ad uso ripostiglio ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a **59,75** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione legale dei beni;
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione legale dei beni.

L'unità abitativa sviluppa un'altezza interna pari a circa 295 cm, mentre il vano accessorio al piano terra presenta un'altezza variabile in quanto ricavato al di sotto della rampa scale condominiale (sottoscala).

Il fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/67 ed è costituito da quattro piani fuori terra.

Si segnala che, in base alle risultanze catastali e a quanto riportato nell'atto di provenienza, l'edificio condominiale risulta identificato al civico 1, ma tale numerazione non è direttamente riscontrabile sul posto.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SAB, foglio 7, particella 603, subalterno 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 392,51 euro, indirizzo catastale: via Statale 1, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "variazione del 03/12/1985 in atti dal 19/02/1998 sost.prot.con mapp.e sub.-ins.DOCFA P.80/98 (n. 535/1985)".

Coerenze dell'appartamento, così come riportate nell'atto di provenienza: "appartamento in proprietà di terzi, vano scala comune da cui si accede, altro appartamento in proprietà di terzi e prospetto sulla via Statale".

Coerenze del vano ad uso ripostiglio, così come riportate nell'atto di provenienza: "enti comuni su due lati ed altro vano ad uso ripostiglio annesso ad appartamento in proprietà di terzi".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.825,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.942,50**
Data della valutazione: **15/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2004 a firma di notaio Corrado Minussi ai nn. 53607/4687 di repertorio, iscritta il 12/10/2004 a Lecco ai nn. 16123/3271, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 178.862 euro.
Importo capitale: 86.431 euro.
Durata ipoteca: 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 16/08/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 1891 di repertorio, trascritto il 07/11/2022 a Lecco ai nn. 17818/12821, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - 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: € **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:

Come riportato nell'atto di provenienza: "E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni in ragione di complessivi millesimi 46,55 di cui: millesimi 45,94 per l'appartamento; millesimi 0,61 per il vano ad uso ripostiglio. Si precisa altresì che,

come meglio specificato nel titolo di provenienza infra citato, competono all'unità immobiliare in oggetto millesimi 47,12 per le spese di amministrazione."

Si segnala che, alla data di redazione della presente perizia, l'Amministratore Condominiale non risulta essere stato designato, pertanto non è presente alcun documento ufficiale attestante la ripartizione delle spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 30/09/2004, per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni) in forza di scrittura privata di compravendita stipulata il 30/09/2004 a firma di notaio Corrado Minussi al n. 53606 di repertorio, trascritto il 12/10/2004 a Lecco ai nn. 16122/10478.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 12/12/1985 fino al 30/09/2004, per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/12/1985 a firma di notaio Modesto Bosisio ai nn. 98201/31165 di repertorio, trascritto il 09/01/1986 a Lecco ai nn. 313/252. Il titolo è riferito all'immobile di cui alla Scheda UTE n. 535/7 del 03/12/85, la cui successiva soppressione ha generato l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia n. 4340, intestata a *** DATO OSCURATO *** per "opere interne varie ad unità immobiliare esistente", presentata il 07/07/1988 con il n. 9661 di protocollo, rilasciata il 08/07/1988 (pratica n. 4340, prot.n. 9661 - SEU/LV/gt).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20/07/2022, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05/10/2022.

Il fabbricato condominiale ricade in zona "ZS - Zona di salvaguardia", specificatamente in zona ZS2 (fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovracomunali) e zona ZS10 (zona di tutela per impianti radiobase), le cui caratteristiche sono riportate all'articolo 53 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole. L'immobile ricade inoltre in zona caratterizzata dalla classe di fattibilità geologica 2 (fattibilità con modeste limitazioni) del territorio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs. 222/2016.

Presso gli archivi comunali non è stata reperita alcuna rappresentazione grafica inerente l'unità immobiliare oggetto di perizia, in quanto l'unico titolo edilizio riferito all'appartamento

(Autorizzazione Edilizia n. 4340 del 08/07/88) risulta essere privo di elaborati grafici.

Pertanto, come da colloqui intercorsi con i funzionari dell'U.T. comunale, ai fini di attestare la regolarità edilizia del bene è necessario confrontarne lo stato di fatto con l'unica rappresentazione grafica attualmente documentabile, ovvero la planimetria catastale "di primo impianto".

Dal confronto di cui sopra si evidenziano le seguenti difformità:

- errata destinazione d'uso del vano indicato in qualità di "cucina", in quanto realmente destinato a camera da letto;
- incompleta destinazione d'uso del vano indicato in qualità di "soggiorno", all'interno del quale risulta essere presente un angolo cottura;
- presenza del muretto di appoggio e chiusura del sopracitato angolo cottura, non rappresentato graficamente.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante redazione e deposito di pratica C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) attraverso il portale telematico SUE comunale, tramite cui l'intestatario dovrà dichiarare che le opere sono già state realizzate e pertanto la regolarizzazione sarà soggetta a sanzione pecuniaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.500,00
- sanzione pecuniaria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Si rimanda alle stesse difformità citate al precedente paragrafo.

Si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, in modo tale da correggere le discrepanze di cui sopra e complessivamente migliorare la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, risalente al 03/12/1985.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire mediante redazione e trasmissione della pratica elaborata tramite software DOCFA, attraverso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione della pratica (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE VIA STATALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento localizzato al secondo piano di fabbricato condominiale ubicato a Merate (LC) via Statale, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio accessibile dalla camera da letto principale, oltre a vano accessorio ad uso ripostiglio ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a **59,75** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione legale dei beni;
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione legale dei beni.

L'unità abitativa sviluppa un'altezza interna pari a circa 295 cm, mentre il vano accessorio al piano terra presenta un'altezza variabile in quanto ricavato al di sotto della rampa scale condominiale (sottoscala).

Il fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/67 ed è costituito da quattro piani fuori terra.

Si segnala che, in base alle risultanze catastali e a quanto riportato nell'atto di provenienza, l'edificio condominiale risulta identificato al civico 1, ma tale numerazione non è direttamente riscontrabile sul posto.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SAB, foglio 7, particella 603, subalterno 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 392,51 euro, indirizzo catastale: via Statale 1, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "variazione del 03/12/1985 in atti dal 19/02/1998 sost.prot.con mapp.e sub.-ins.DOCFA P.80/98 (n. 535/1985)".

Coerenze dell'appartamento, così come riportate nell'atto di provenienza: "appartamento in proprietà di terzi, vano scala comune da cui si accede, altro appartamento in proprietà di terzi e prospetto sulla via Statale".

Coerenze del vano ad uso ripostiglio, così come riportate nell'atto di provenienza: "enti comuni su due lati ed altro vano ad uso ripostiglio annesso ad appartamento in proprietà di terzi".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato condominiale è ubicato in fascia periferica, confinante con il territorio del comune di Cernusco Lombardone.

La zona urbanistica è di tipo misto ed è prevalentemente costituita da edifici multipiano a destinazione commerciale e residenziale.

Il traffico nella zona è particolarmente sostenuto e congestionato durante gli orari di punta, in quanto la via Statale (ufficialmente SP 342 dir) è caratterizzata da un'elevata percorrenza giornaliera da parte di autoveicoli e mezzi pesanti.

I parcheggi sono sufficienti e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, fiume Adda, Prealpi lombarde.

SERVIZI

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

supermercato

nella media 

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente, telaio realizzato in legno e vetrocamera. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ante singole a battente realizzate in legno tamburato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


pareti esterne: costituite da muratura portante, presumibilmente in mattoni pieni; il rivestimento è realizzato con intonaco a base di calce e cemento; si rilevano segni di umidità interna (muffa) dovuti all'assenza di coibentazione termica delle strutture perimetrali e scarsa ventilazione dei locali (assenza di riscontro d'aria, in quanto le finestrate sono posizionate esclusivamente su unico affaccio). al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di ceramica. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


plafoni: realizzati con intonaco a base di calce e cemento; si rilevano segni di umidità interna (muffa) dovuti all'assenza di coibentazione termica delle strutture perimetrali e scarsa ventilazione dei locali (assenza di riscontro d'aria, in quanto le finestrate sono posizionate esclusivamente su unico affaccio). al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: porta a battente in legno, dotata di serratura blindata. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane in legno. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


rivestimento interno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti dell'angolo cottura (h 175 cm) e del bagno (h 225 cm) sono rivestite con piastrelle di ceramica. nella media 


rivestimento esterno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento. al di sotto della media 


scale: scala centrale ad uso condominiale, pedata rivestita con elementi in pietra naturale e marmette di graniglia posate in corrispondenza dei pianerottoli. nella media 


Degli Impianti:


citofonico: audio. nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da parte di tecnico abilitato. al di sotto della media 


fognatura: tubazioni posate sottotraccia, con recapito nella rete fognaria comunale. nella media 


gas: tubazioni posate in parte a vista (facciata esterna del fabbricato) e in parte incassate nelle strutture perimetrali e divisorie del fabbricato; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da parte di tecnico abilitato. al di sotto della media 

idrico: tubazioni posate sottotraccia, wc privo di cassetta di scarico e non correttamente funzionante; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da parte di tecnico abilitato. mediocre 

termico: impianto autonomo costituito da caldaia a gas a condensazione (sostituita nel 2020) installata all'interno dell'unità immobiliare, cronotermostato digitale e radiatori in ghisa. nella media 

Delle Strutture:

scale interne: scala ad uso condominiale, costituita da rampe a sbalzo realizzate in cemento armato. nella media 

solai: solaio misto in cemento armato ed elementi di alleggerimento in laterizio. nella media 

strutture verticali: costituite da muratura portante, presumibilmente in mattoni pieni. al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ingresso - disimpegno	6,50	x	100 %	=	6,50
soggiorno con angolo cottura	17,50	x	100 %	=	17,50
camera da letto	16,50	x	100 %	=	16,50
camera da letto	10,50	x	100 %	=	10,50
bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
ripostiglio	2,50	x	100 %	=	2,50
ripostiglio (piano terra)	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	62,00				59,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Merate (zona D3)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Merate (zona D3)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in asta - stesso edificio

Indirizzo: Merate, via Statale

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.400,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale in asta
Indirizzo: Cernusco L.ne
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Merate
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)
Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)
Indirizzo: Merate "bassa"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)
Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)
Indirizzo: Merate "bassa"
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il bene;
- localizzazione dell'unità immobiliare rispetto al centro comunale;
- localizzazione dell'unità immobiliare rispetto alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e dell'edificio condominiale in cui è dislocata;

- consistenza e superficie commerciale del bene;
- qualità del contesto ambientale in cui è situato l'edificio condominiale;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,75 x 700,00 = **41.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.825,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.825,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia

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	59,75	0,00	41.825,00	41.825,00
				41.825,00 €	41.825,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.825,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 3.882,50
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:	€ 34.942,50

data 15/02/2023

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO