



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Anna Paola Manfredi, Nicola Manfredi

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv Stefano Regazzoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Diana Barassi

CF:BRSDNI62R42E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5

telefono: 0341286500

email: arch.barassi@oddo.it

PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a DERVIO Via Comun SNC, frazione Località Molinelli, della superficie commerciale di **114,45 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 13.06.2024 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Stefano Regazzoni, si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in tre rustici con ampio giardino circostante; il tutto è ubicato in Dervio località Molinelli. I beni sono accessibili solo tramite sentiero pedonale in terra battuta piuttosto largo che si dirama da Via Comun in località Vestreno, scendendo verso valle per circa 15/20 minuti a piedi. Dal centro di Dervio la partenza del sentiero dista circa 6,2 km di strada tortuosa (circa 15 minuti in auto). La proprietà si trova a 459 mt s.l.m.

La zona è priva di servizi, prima dell'imbocco del sentiero non vi sono parcheggi.

Il complesso non risulta recintato; esso è composto da un primo fabbricato ad uso abitazione disposto su due livelli (mapp. 261/2) collegati internamente da scala in ferro e legno, ove al Piano Terra trova ubicazione un ampio locale mentre al piano sottostante si trova un altro locale oltre al bagno. Le finiture sono di tipo economico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in cotto e in piastrelle in ceramica, serramenti e antoni esterni in legno tinta naturale, porta d'ingresso in ferro, il bagno presenta pavimento e rivestimento a tutta altezza in piastrelle di ceramica: esso è composto da vaso, lavabo e doccia, la porta è in legno tamburato. Presenza di camino interno. Impianti esistenti: pannelli fotovoltaici sulla copertura, riscaldamento tramite camini a legna

Anche il secondo fabbricato (mapp. 261/1), posto nelle immediate vicinanze, presenta lo stesso tipo di finiture, è disposto su unico livello ed è adibito a ripostiglio con presenza di camino interno.

Il terzo rustico è un rudere (mapp. 1288), posto a Nord/Est rispetto ai primi due di fatto è semidiroccato. Realizzato in pietrame presenta copertura in legno con soprastanti tegole di cemento è privo di pavimentazione, La porta d'accesso è in ferro.

L'intera proprietà ricomprende un ampio giardino piuttosto pianeggiante, destinato in parte a bosco dotato di alberature di alto fusto e, in parte a prato. La vista da tale posizione risulta incantevole in quanto lungo tutto il lato Ovest del mappale si vede il lago di Como.

I fabbricati occupano le aree distinte nel Catasto Terreni di Dervio, Sezione Corenno Plinio, al foglio logico 9, foglio effettivo 1, con i mappali 1276 di are 00.15, 1277 di are 00.35 e 1288 di are 00.13, quali enti urbani (tutti derivati dal frazionamento della particella 261 di are 75.10). L'area circostante le suddette unità immobiliari distinte al Catasto Terreni di Dervio, Sezione Corenno Plinio foglio logico 9 foglio effettivo 1 con il mappale 1287 (ex 261/a) castagneto da frutto are 74.47 R.A. € 9,62 e R.D. € 3,46.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,17 media .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 261 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, classe U, consistenza 6 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. LC0032646 in atti dal 30/06/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14778.1/2020)
- foglio 1 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/4, classe

1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra- S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. LC0032647 in atti dal 30/06/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14779.1/2020)

- foglio 1 particella 1288 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe U, consistenza 6 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/07/2018 Pratica n. LC0049524 in atti dal 19/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16045.1/2018)
- foglio 9 particella 1287 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto U, superficie 7447, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 9,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/01/2013 Pratica n. LC0007823 in atti dal 21/01/2013 presentato il 18/01/2013 (n. 7823.1/2013)
Coerenze: strada (sentiero) e mapp. 607 e 243
deriva dalla soppressione del mapp. 261 e dalla variazione del mapp. 1288

L'intero edificio sviluppa mapp. 261/1 unico livello; mapp. 261/2 due livelli piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.750,00
Data della valutazione:	06/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone ma dotato di arredi

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2206 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Lecco ai nn. 1890/1503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco , trascritta il 14/11/2022 a Lecco ai nn. 18248/13131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:

Classe di sensibilità paesistica: alta

Il complesso immobiliare nel Piano Indirizzo Forestale ricade in zona "Oasi di tutele ittica e faunistica" e interno alla fascia di rispetto di pozzi/sorgenti di captazione.

Ricade anche all'interno dell' area boschiva con vincolo ambientale/paesaggistico generico ai sensi del D.L. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

prezzo di vendita riportato in atto euro 104.000,00

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Umberto Russo ai nn. 170968/19377 di repertorio, registrato il 04/05/2015 a Bolzano ai nn. 5093 serie 1T, trascritto il 08/05/2015 a Lecco ai nn. 5024/3720

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 25/10/2017 a firma di Notaio Umberto Russo ai nn. 174602/21884 di repertorio,

registrato il 25/10/2017 a Bolzano ai nn. 11911 serie 1T, trascritto il 27/10/2017 a Lecco ai nn. 13801/9803.

Rettifica del precedente atto trascritto a Lecco il 08.05.2015 al n. 5024/3720 per omessi dati catastali

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 12/05/1977 a firma di Notaio Achille Tasca ai nn. 5746/227 di repertorio, trascritto il 10/06/1977 a Lecco ai nn. 3771/3420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2007 fino al 10/04/2015), con atto stipulato il 24/01/2007 a firma di Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo ai nn. 49482/8713 di repertorio, trascritto il 13/02/2007 a Lecco ai nn. 2813/1696

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione a rustico esistente (riattamento del fabbricato rurale sito in località Molinelli), presentata il 16/01/1980 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 18/01/1980

Concessione Edilizia (Condono) N. **23 Condono**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di fabbricato rurale in casa abitativa in difformità alla L.E. 3/1980 Loc. Molinelli, presentata il 21/03/1986 con il n. 23 prot. 1129 di protocollo, rilasciata il 17/11/1998, agibilità del 07/11/1998 con il n. 1129 di protocollo.

Agibilità avente decorrenza dal 21.03.1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 21/06/2021 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 22/09/2021, l'immobile ricade in zona AG_ Aree destinate all'agricoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 30 NTA allegato agli estratti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: posizionamento di box in lamiera non stabilmente ancorato a terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: viene prevista la rimozione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e rimozione : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



vista esterna del manufatto in lamiera



vista interna del manufatto in lamiera

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche della distribuzione interna e, tamponamento finestrella locale legnaia al P.S1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche di CILA in sanatoria e Compatibilità Paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratiche di CILA in sanatoria e Compatibilità Paesaggistica, sanzioni amministrative e diritti di segreteria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DERVIO VIA COMUN SNC, FRAZIONE LOCALITÀ MOLINELLI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a DERVIO Via Comun SNC, frazione Località Molinelli, della superficie commerciale di **114,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 13.06.2024 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e

del Custode Avv. Stefano Regazzoni, si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in tre rustici con ampio giardino circostante; il tutto è ubicato in Dervio località Molinelli. I beni sono accessibili solo tramite sentiero pedonale in terra battuta piuttosto largo che si dirama da Via Comun in località Vestreno, scendendo verso valle per circa 15/20 minuti a piedi. Dal centro di Dervio la partenza del sentiero dista circa 6,2 km di strada tortuosa (circa 15 minuti in auto). La proprietà si trova a 459 mt s.l.m.

La zona è priva di servizi, prima dell'imbocco del sentiero non vi sono parcheggi.

Il complesso non risulta recintato; esso è composto da un primo fabbricato ad uso abitazione disposto su due livelli (mapp. 261/2) collegati internamente da scala in ferro e legno, ove al Piano Terra trova ubicazione un ampio locale mentre al piano sottostante si trova un altro locale oltre al bagno. Le finiture sono di tipo economico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in cotto e in piastrelle in ceramica, serramenti e antoni esterni in legno tinta naturale, porta d'ingresso in ferro, il bagno presenta pavimento e rivestimento a tutta altezza in piastrelle di ceramica: esso è composto da vaso, lavabo e doccia, la porta è in legno tamburato. Presenza di camino interno. Impianti esistenti: pannelli fotovoltaici sulla copertura, riscaldamento tramite camini a legna

Anche il secondo fabbricato (mapp. 261/1), posto nelle immediate vicinanze, presenta lo stesso tipo di finiture, è disposto su unico livello ed è adibito a ripostiglio con presenza di camino interno.

Il terzo rustico è un rudere (mapp. 1288), posto a Nord/Est rispetto ai primi due di fatto è semidiroccato. Realizzato in pietrame presenta copertura in legno con soprastanti tegole di cemento è privo di pavimentazione, La porta d'accesso è in ferro.

L'intera proprietà ricomprende un ampio giardino piuttosto pianeggiante, destinato in parte a bosco dotato di alberature di alto fusto e, in parte a prato. La vista da tale posizione risulta incantevole in quanto lungo tutto il lato Ovest del mappale si vede il lago di Como.

I fabbricati occupano le aree distinte nel Catasto Terreni di Dervio, Sezione Corenno Plinio, al foglio logico 9, foglio effettivo 1, con i mappali 1276 di are 00.15, 1277 di are 00.35 e 1288 di are 00.13, quali enti urbani (tutti derivati dal frazionamento della particella 261 di are 75.10). L'area circostante le suddette unità immobiliari distinte al Catasto Terreni di Dervio, Sezione Corenno Plinio foglio logico 9 foglio effettivo 1 con il mappale 1287 (ex 261/a) castagneto da frutto are 74.47 R.A. € 9,62 e R.D. € 3,46.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,17 media .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 261 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, classe U, consistenza 6 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. LC0032646 in atti dal 30/06/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14778.1/2020)
- foglio 1 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra- S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. LC0032647 in atti dal 30/06/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14779.1/2020)
- foglio 1 particella 1288 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe U, consistenza 6 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Località Molinelli, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/07/2018 Pratica n. LC0049524 in atti dal 19/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16045.1/2018)
- foglio 9 particella 1287 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto U, superficie 7447, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 9,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 21/01/2013 Pratica n. LC0007823 in atti dal 21/01/2013 presentato il 18/01/2013 (n. 7823.1/2013)

Coerenze: strada (sentiero) e mapp. 607 e 243

deriva dalla soppressione del mapp. 261 e dalla variazione del mapp. 1288

L'intero edificio sviluppa mapp. 261/1 unico livello; mapp. 261/2 due livelli piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1980.



vista interna del mapp. 261 sub 2



vista interna ed esterna dei mapp. 261 sub 1-2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Colico), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ampio panorama sul lago di Como ramo di lecco.



vista dalla proprietà



vista dalla proprietà

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

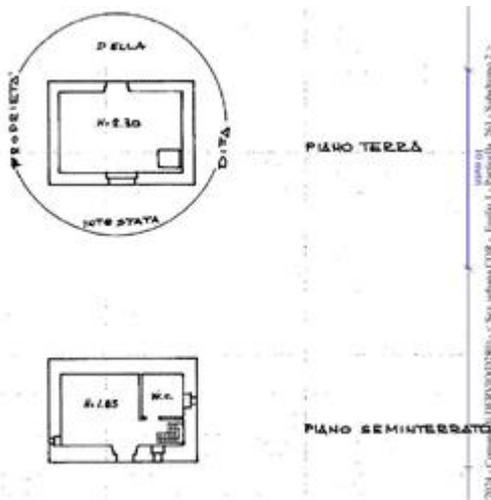
Immobile esente dalla presentazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di rustico alimentato da pannelli fotovoltaici e riscaldamento a legna.

CONSISTENZA:

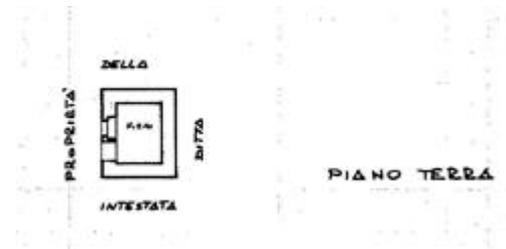
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione sub 2	38,00	x	100 %	=	38,00
Seminterrato sub 2	38,00	x	100 %	=	38,00
Ripostiglio mapp. 261/1	18,00	x	100 %	=	18,00
Ripostiglio mapp. 1288	13,00	x	100 %	=	13,00
Terreno	7.447,00	x	0,1 %	=	7,45
Totale:	7.554,00				114,45



estratto scheda catastale mapp. 261-2



estratto scheda catastale mapp. 261-1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: rustico

Indirizzo: via Castello 7, Vestreno, Valvarrone

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 33.250,00 pari a 332,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: in zona tranquilla e soliva, immerso in 3000 mq di terreno, rustico indipendente di 70 mq, posto su due livelli. Oltre ad fabbricato adibito a ricovero attrezzi ed un pozzo d'acqua di proprietà

Indirizzo: Margno

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 342,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 22.800,00 pari a 325,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (01/07/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 716,00

Valore massimo: 756,00

Note: abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media

VALORI OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (31/12/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i beni oggetto di valutazione riuscire a trovare dei comparabili che abbiano caratteristiche analoghe è un'impresa ardua inoltre, nel caso in esame si passa dalla valutazione di un rudere ad un rustico destinato a residenza. Gli elementi che ne determinano il valore sono anche dettati dal fatto che il complesso non è dotato di servizi e l'accesso avviene solo tramite sentiero pedonale con un dislivello considerevole. L'intera proprietà è composta anche da ampio terreno boschivo di mq. 7447; a favore della valutazione è l'ottima vista sul Lago di Como Ramo di Lecco di cui gode la proprietà.

I comparabili trovati si riferiscono per lo più ad immobili non residenziali e con finiture parzialmente esistenti (quali serramenti, pavimenti ecc.), con superfici di terreno più contenute e ubicate in zone maggiormente servite da strade carraie almeno nelle vicinanze, parcheggi e urbanizzazioni. Quindi si è ritenuto di utilizzarli per definire il valore del rustico fatiscente identificato col mapp. 1288, mentre per il rustico adibito a deposito (mapp. 261/1) il valore viene aumentato avendo un grado di finiture nettamente superiore. Per il rustico destinato a residenza (mapp. 261/2) si ritiene che il valore debba essere maggiormente aumentato sia per le finiture di cui è dotato che per la destinazione residenziale; anche se va tenuto conto dell'altezza interna molto contenuta in funzione della sua destinazione.

A fronte di tutto quanto relazionato si ritiene di attribuire un valore a corpo dell'intero pari ad € 45.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Dervio, agenzie: Dervio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI e Borsino Immobiliare

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	rustico	114,45	0,00	45.000,00	45.000,00

	45.000,00 €	45.000,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

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: **€. 5.250,00**

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: **€. 29.750,00**

data 06/08/2024

il tecnico incaricato
Diana Barassi