



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 119/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avvocato Manola Mazza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Emanuele Fontana**

CF: FNTNNM79L28A745O  
con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9  
telefono: 0341324417  
email: ark.fontana@gmail.com  
PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a INTROBIO viale della vittoria 40, della superficie commerciale di **54,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è raggiungibile da una piccola traversa di viale della Vittoria, da cui partono camminamenti pedonali comuni a più appartamenti.

Il subalterno in questione si sviluppa al piano terra di un edificio a più unità abitative, occupandone la porzione di testa rivolta a sud-est. L'appartamento, la cui h. interna è di 2,75 m, è composto da un piccolo ingresso, un locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale; a completare la proprietà, a sud, vi è un'area esterna di pertinenza di 100 mq c.ca a verde privato delimitata da siepi. L'affaccio su tre lati, l'esposizione e le finestrate dei locali consentono una buona luminosità dell'appartamento, le cui condizioni, tuttavia, risultano discrete. Non sono presenti box pertinenziali nè cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno A, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 448 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: viale della Vittoria n. 40/A, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1998 in atti dal 16/06/1998 (n. E02010.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario\_ affaccio su area di pertinenza - accessi pedonali comuni (vialetti e scale) - area di pertinenza a verde privato delimitato da siepi - altra proprietà con area verde privata - altra u.i.

- foglio 9 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 900, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA N. 40/A , piano: TERRA, derivante da TIPO MAPPALE del 04/05/1998 Pratica n. LC0013954 in atti dal 05/02/2015 F.O. 10503/15 (n. 43537.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario\_ mappale 443 - mappale 2943 - mappali 3454-3456-3455 - mappale 4780 - mappale 449

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.020,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.800,00

Data della valutazione: 30/12/2024

### 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 19/03/2007 a firma di CIMEI FABRIZIO ai nn. 16186/3915 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a LECCO ai nn. Registro generale n. 6030 Registro particolare n. 1201, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 10 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 08/08/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2238 di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a LECCO ai nn. Registro generale n. 13722 Registro particolare n. 10608, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile, ivi compresi quelli identificati con il mappale 448 sub.1 beni comuni non censibili (tunnel, scala, cortile e camminamenti) e quelli identificati con il mappale 448 sub.2 (bene comune non censibile ai subalterni 6 e 9 (Viale d'accesso).

Non è presente amministratore condominiale.

Eventuali utenze comuni e private sono gestite da accordi informali fra condomini.

L'immobile insiste su area vincolata paesaggisticamente perchè di notevole interesse pubblico cui all'art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (bellezze d'insieme). Pertanto ogni modifica esterna al fabbricato deve essere valutata dalla preposta commissione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/03/2007), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di CIMEI FABRIZIO ai nn. 16185/3914 di repertorio, trascritto il 28/03/2007 a LECCO ai nn. Registro Particolare 3493 Registro Generale 6029

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/06/2001 fino al 19/03/2007), con atto stipulato il 21/06/2001 a firma di BARONE ALBERTO ai nn. 45839 di repertorio, trascritto il 25/06/2001 a LECCO ai nn. Registro Particolare 6475 Registro Generale 8900

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **83/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione palazzina residenziale, rilasciata il 10/04/1997 con il n. 83/96 di protocollo.

Se pure il Comune di Introbio abbia confermato l'esistenza delle Pratiche Edilizie in oggetto, al momento della richiesta di accesso agli atti non è stato possibile visionare la documentazione delle stesse in quanto dichiarate mancanti dall'archivio comunale.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera comunale dell'aprile 2024.

L'immobile ricade in zona "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE RD - AMBITO RESIDENZIALE DENSO".

Norme tecniche di attuazione ed indici

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Il nuovo PGT, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2021, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione e nelle porzioni di territorio più interne. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da

destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Dunque, il nuovo PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 identifica due ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto a diverse densità territoriali:

- RD – Ambiti residenziali densi, che comprendono la maggior parte delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato;
- RR – Ambiti residenziali radi, ovvero alcuni lotti posti in prossimità del versante montano nella zona nord-ovest del centro abitato e una serie di lotti posti nella zona centrale del tessuto urbano consolidato.

#### 15.Ambiti

R: ambiti di carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con la possibile presenza di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del PGT.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano due ambiti:

Ambito RD – Ambiti residenziali densi

Ambito RR - Ambiti residenziali radi

##### 15.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 18 per la zona produttiva e artigianale esistente (PR) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione fino alla completa cessazione dell'attività.

##### 15.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposito perimetro nel rispetto dei parametri edificatori di cui all'art. 15.4.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di lotti con estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di conversione a residenza di una SL non residenziale esistente a cui si applicano gli indici ed i parametri disposti al successivo art. 15.4.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiarie verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato, aree RD e RR, e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.

15.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 5, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei successivi parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

15.4. I parametri edificatori sono i seguenti:

Ambito RD: IF mc/mq: 0,8 - IC: 0,30 - Altezza m: 7,50 - IPF: 0,30 - Distanze: art.5

Ambito RR: IF mc/mq: 0,3 - Altezza m: 6,00 - IPF: Esistente - Distanze: art.5

Gli spazi destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (DTU 15) non determinano superficie coperta

(DTU 08).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione, essa non può essere espressa in quanto, se pure il Comune di Introbio abbia confermato l'esistenza della Concessione Edilizia rilasciata in data 10/04/1997 di Pratica Edilizia n.83/96, al momento della richiesta di accesso agli atti non è stato possibile visionare la documentazione delle stesse in quanto dichiarate mancanti dall'archivio comunale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia in quanto la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Introbio non risulta oggi presente negli archivi comunali.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione di aree/accessi comuni e scale esterne di accesso ad altre U.I.

Normativa di riferimento: D. M. 701/84 D. Lgs 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale a firma di tecnico abilitato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

PGT vigente approvato e modificato con delibera comunale nell'Aprile 2024 a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli Enti.

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN INTROBIO VIALE DELLA VITTORIA 40

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a INTROBIO viale della vittoria 40, della superficie commerciale di **54,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è raggiungibile da una piccola traversa di viale della Vittoria, da cui partono camminamenti pedonali comuni a più appartamenti.

Il subalterno in questione si sviluppa al piano terra di un edificio a più unità abitative, occupandone la porzione di testa rivolta a sud-est. L'appartamento, la cui h. interna è di 2,75 m, è composto da un piccolo ingresso, un locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale; a

completare la proprietà, a sud, vi è un'area esterna di pertinenza di 100 mq c.ca a verde privato delimitata da siepi. L'affaccio su tre lati, l'esposizione e le finestrate dei locali consentono una buona luminosità dell'appartamento, le cui condizioni, tuttavia, risultano discrete. Non sono presenti box pertinenziali nè cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno A, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 448 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: viale della Vittoria n. 40/A, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1998 in atti dal 16/06/1998 (n. E02010.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario\_ affaccio su area di pertinenza - accessi pedonali comuni (vialetti e scale) - area di pertinenza a verde privato delimitato da siepi - altra proprietà con area verde privata - altra u.i.

- foglio 9 particella 448 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 900, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA N. 40/A , piano: TERRA, derivante da TIPO MAPPALE del 04/05/1998 Pratica n. LC0013954 in atti dal 05/02/2015 F.O. 10503/15 (n. 43537.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario\_ mappale 443 - mappale 2943 - mappali 3454-3456-3455 - mappale 4780 - mappale 449

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco ). 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: Aree montane e boschive della Valsassina - Valle Biandino - Piste cicolo pedonali - Piste da sci località Bobbio .

#### SERVIZI

biblioteca	eccellente	
farmacie	eccellente	
municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
parco giochi	buono	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
spazi verde	eccellente	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	eccellente	
------------------------	------------	---

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
livello di piano:	eccellente	

stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro con apertura elettrificata	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e portefinestre realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : in muratura, il rivestimento è in intonaco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piotte grige	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: scuri in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : imposte in legno da verniciare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : cavi sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva</i> : conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : tubazioni sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in caldaia i diffusori sono in radiatori sottofinestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
area di pertinenza	110,00	x	8 %	=	8,80
<b>Totale:</b>	<b>156,00</b>				<b>54,80</b>

## 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: 20/12/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Monolocale posto al piano primo senza ascensore, composto da locale open space con angolo predisposto a cottura, antibagno e bagno finestrato. Impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas, serramenti in legno con doppi vetri.

Indirizzo: via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online

Descrizione: Monolocale situato al secondo e ultimo piano senza ascensore, composto da un unico locale con cucina a vista, bagno e piccolo balcone; riscaldamento autonomo a metano con radiatori. Sono presenti un giardino e piscina comuni.

Indirizzo: via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.370,37 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare in rete

Descrizione: Bilocale di recente ristrutturazione composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e balcone. Si trova al piano primo di un complesso residenziale. Nella vendita è inclusa una cantina di pertinenza.

Indirizzo: viale della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 60.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione civile - Centro edificato - B3

Indirizzo: centro edificato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO F.I.M.A.A.

Descrizione: Edificio residenziale di età superiore a 30 anni

Indirizzo: centro abitato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità e delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente parametrize a seconda della destinazione d'uso. I valori ricavati vengono calmierati sulla base delle considerazioni dello stato dei luoghi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,80	x	1.150,00	=	<b>63.020,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 63.020,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 63.020,00</b>
---	---------------------

## 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 Introbio, agenzie: Lecco - Introbio, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### 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	54,80	0,00	63.020,00	63.020,00
				<b>63.020,00 €</b>	<b>63.020,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.020,00**

**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: **€. 6.202,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 18,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.800,00**

data 30/12/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Emanuele Fontana