



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

avv. Giovanna Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASATENOVO Via Madonnina 10, della superficie commerciale di **100,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di piccolo edificio residenziale/commerciale composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3840 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,26 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNINA n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/02/1987 Pratica n. 123738 in atti dal 18/09/2003 COSTITUZIONE (n. 55.1/1987)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: area comune e proprietà Casiraghi, Via Madonnina, area comune.

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

B box singolo a CASATENOVO Via Madonnina 10, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito al piano interrato ed accessibile dalla rampa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3840 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNINA n. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/02/1987 Pratica n. 123738 in atti dal 18/09/2003 COSTITUZIONE (n. 55.1/1987)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: terrapieno su proprietà Casiraghi, Via Madonnina, box identificato con "B2" e area comune

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,97 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.156,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.782,78
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e si è proceduto con accesso forzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata del notaio dott. Modesto Bosisio in data 08/06/1981 rep. 83507/26614.

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** annotata, stipulata il 09/04/2003 a firma di CARLISI FILIPPO ai nn. 142778 di repertorio, iscritta il 11/04/2023 a LECCO ai nn. 6223/1041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 29/12/2022 Servizio di P.I. di LECCO Registro particolare n. 3054 Registro generale n. 21403 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2003 a firma di FILIPPO CARLISI ai nn. 142778 di repertorio, iscritta il 29/12/2022 a LECCO ai nn. 21403/3054, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI

LECCO ai nn. 2376 di repertorio, trascritta il 09/11/2022 a LECCO ai nn. 18032/12974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€ 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	500/1000
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio. Si riporta quanto citato nell'atto di provenienza: "è compresa la quota proporzione millesimale di proprietà degli enti, spazi e parti comuni dell'intero fabbricato del quale gli enti immobiliari fanno parte, nella misura di 500/1000 (cinquecento millesimi) nonchè la quota di 3/15 (tre quindicesimi) di competenza dell'intero fabbricato, dell'area a strada e parcheggio, riportata in Catasto Terreni del Comune al foglio 1, mappale 3839, seminativo arborato, classe 1, ett. 0.03.70".

L'accesso al fabbricato avviene da piccola area pertinenziale a camminamento e verde inclusa nella recinzione; non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico che raffigura gli enti comuni. Si ritiene tale area, essendo la stessa pertinenziale soltanto al fabbricato "C" ove è presente l'unità immobiliare pignorata, in comproprietà soltanto alle unità del suddetto fabbricato "C" e, quindi, in comproprietà per 500/1000 alle unità oggetto della presente relazione.

Le spese di manutenzione sono state stimate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che le unità immobiliari risultano ancora intestate catastalmente al sig. *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2003), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma di Carlisi Filippo ai nn. 142777/12836 di repertorio, trascritto il 11/04/2003 a Lecco ai nn. 4201/6222

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/06/1988)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/1988 fino al 03/04/2002), con atto stipulato il 29/06/1988 a firma di Filippo Carlisi ai nn. 49628/4972 di repertorio, trascritto il 06/04/1988 a Lecco ai nn. 4649/6420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 03/04/2002 fino al 09/04/2003), con atto stipulato il 03/04/2002 a firma di Carlisi Filippo ai nn. 136356 di repertorio, trascritto il 19/04/2002 a Lecco ai nn. 4070/5850

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di provenienza viene citata la pratica in variante in data 09/03/1987 Pratica n. 5/88 che, dopo approfondite indagini presso gli archivi comunali, si può ritenere un mero errore di citazione in quanto la pratica n. 5/88 depositata negli archivi comunali non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento. Per scrupolo si è eseguito un ulteriore controllo nella data del 09/03/1987 e nell'archivio condoni al n. 5/88 ma nessuna pratica reperita riguarda l'immobile oggetto della presente relazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **53/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa abitazione con sottostante negozio completo di recizione e strada di accesso, rilasciata il 23/06/1981 con il n. 53/81 di protocollo, agibilità del 28/08/1985 con il n. 53/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 19/06/2013, l'immobile ricade in zona art.35 B - insediamenti di conurbazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella camera adiacente al piccolo balcone è stata ampliata la superficie portando la muratura esterna in linea con la restante porzione della facciata. Tale modifica configura un aumento di superficie e volume che nella fattispecie non è sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la situazione non è regolarizzabile nello stato di fatto ma dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. Tale ripristino comporterà l'arretramento della muratura esterna e della porta finestra nella porzione adiacente il balcone. Le finiture e le dimensioni dovranno rispettare le quote riportate negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizie. Nel costo di ripristino sono conteggiate anche le spese tecniche per l'assistenza alla rimessa in pristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino come da stato autorizzato e spese tecniche: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella disposizione e nella conformazione dei tavolati interni; in particolare, rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, è stato variato l'accesso all'abitazione dalle scale, è stata ricavata una camera ove nelle tavole grafiche era indicato interamente il soggiorno, è stato ricavato il bagno nel reparto notte in luogo del bagno previsto nella zona ingresso. Al piano interrato nel box è stata eseguita una partizione interna al fine di dividere le due unità immobiliari presenti e l'altezza netta rilevata è pari a 2,25 metri in luogo dei 2,40 metri riportati negli elaborati grafici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. Il tecnico dovrà inoltre verificare e presentare il calcolo dei rapporti aero-illuminanti secondo la nuova disposizione interna dell'abitazione. Si stima la sanzione in €1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'ufficio tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'abitazione: lievi difformità nei tavolati interni rispetto alla planimetria catastale; in particolare è stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e il disimpegno della zona notte. Contestualmente dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale come da atto di provenienza. Per il box: l'altezza netta rilevata è pari a 2,25 metri in luogo ai 2,40 metri riportati nella planimetria catastale depositata. Contestualmente dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale come da atto di provenienza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di n. 2 planimetrie catastali (abitazione e box) in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- n. 2 planimetrie catastali in variazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASATENOVO VIA MADONNINA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASATENOVO Via Madonnina 10, della superficie commerciale di **100,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di piccolo edificio residenziale/commerciale composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3840 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,26 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNINA n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/02/1987 Pratica n. 123738 in atti dal 18/09/2003 COSTITUZIONE (n. 55.1/1987)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: area comune e proprietà Casiraghi, Via Madonnina, area comune.
Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 8,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile al momento del sopralluogo era in stato di abbandono da anni. Si segnalano copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura, che hanno causato distacchi degli intonaci ed efflorescenze, e alcune opere di ristrutturazione appena iniziate dal debitore esecutato.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: da collaudare. La caldaia, originariamente collocata in cucina, è stata spostata all'esterno sul balcone adiacente alla cucina. Non sono stati modificati gli attacchi e le adduzioni quindi in cucina sono presenti delle tubazioni che congiungono gli attacchi a muro alla caldaia.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica e parquet in una camera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno. Alcune porte interne sono state smontate e non presenti nell'unità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Serramento in legno con doppio vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	98,00	x	100 %	=	98,00
balconi	9,00	x	33 %	=	2,97
Totale:	107,00				100,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili - stato NORMALE

Indirizzo: Casatenovo - zona GALGIANA - VALAPERTA - ROGOREDO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Casatenovo - Via Volta 15

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 63.750,00 pari a 796,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Casatenovo - Via Dante Alighieri 40

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 46.750,00 pari a 779,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: Casatenovo - Via San Carlo
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 45.900,00 pari a 918,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 03/03/2023
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2022 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Casatenovo
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	63.750,00	46.750,00	45.900,00
Consistenza	100,97	80,00	60,00	50,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	937,50	916,67	1.080,00
stato di manutenzione	5,00	5,00	6,00	7,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	779,17	779,17	779,17

stato di manutenzione	10 %	6.375,00	4.675,00	4.590,00
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	63.750,00	46.750,00	45.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	16.339,12	31.922,46	39.714,13
stato di manutenzione	0,00	-4.675,00	-9.180,00
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	80.089,13	73.997,46	76.434,13

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **76.840,24**

Divergenza: 7,61% < **10%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,97 x 761,02 = **76.840,24**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per la presenza di infiltrazioni dalla copertura	-7.684,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.156,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.156,21**

BENI IN CASATENNOVO VIA MADONNINA 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASATENNOVO Via Madonnina 10, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito al piano interrato ed accessibile dalla rampa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 3840 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNINA n. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/02/1987 Pratica n. 123738 in atti dal 18/09/2003 COSTITUZIONE (n. 55.1/1987)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: terrapieno su proprietà Casiraghi, Via Madonnina, box identificato con "B2" e area comune
Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 8,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo, nel box era stipato materiale di vario genere che ne occupava l'intera superficie; l'unità è stata rilevata e verificata non essendo possibile accedere agevolmente.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro. La basculante è mal funzionante e danneggiata

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in blocchetti autobloccanti

mediocre

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: Casatenovo - zona GALGIANA - VALAPERTEA - ROGOREDO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2022 Lecco e Provincia redatto da

F.I.M.A.A.

Descrizione: Box a corpo

Indirizzo: Casatenovo

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato a corpo analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima. In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Nel valore determinato a corpo è già stata inclusa la decurtazione per la basculante danneggiata e lo stato di manutenzione del box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 10.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 10.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, Merate e Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casatenovo, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2022 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	100,97	0,00	69.156,21	69.156,21
B	box singolo	22,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				79.156,21 €	79.156,21 €

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: **€ 69.156,21**

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: **€ 10.373,43**

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: **€ 58.782,78**

data 03/03/2023

il tecnico incaricato
Claudio Paglia