



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
YODA SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVVOCATO SERENA PANZERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10
telefono: 0399908629
fax: 0398961614
email: albanilorenzo68@gmail.com
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI SUPERFICIE COMMERCIALE ADIBITA A RISTORANTE (SUSCHI) COMPOSTO DA SALA DA PRANZO, CUCINA, BAR E SERVIZI IGIENICI PER I CLIENTI AL PIANO TERRA; LOCALI DI DEPOSITO, MAGAZZINO E SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI PER IL PERSONALE AL PIANO IN TERRATO.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3794 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 293 mq, rendita 9.185,24 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/06/2020 protocollo n. LC0030141 in atti dal 12/06/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13781.1/2020)
Coerenze: MAPPALE 3794 SUB 702 E 704
- foglio 4 particella 3794 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2017 protocollo n. LC0063413 in atti dal 08/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11946.1/2017)
Coerenze: TERRAPIENO SU DUW LATI E MEZZO, MAPPALE 3794 SUB 703

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 441.007,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 441.007,00
Data della valutazione:	02/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 01/11/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 10.200

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 e(nerata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794.

I subalterni 2, 3 e 4 della articella 3794 sono stati so ressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

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**, stipulata il 13/05/2019 ai nn. 975 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO CONDIZIONATO (IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA DEL 26.05.1999 AI NN. 1545 RP 6326 RG).

Importo ipoteca: 1.291.142,22.

Importo capitale: 645.571,11.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 1-2-3-4-5.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 24/09/2004 AL N. 2191 RP CON IL QUALE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL FG 6 DI CUI SOPRA È STATA ASSEGNATA LA QUOTA MUTUO DI EURO 645.571,11

ipoteca **legale**, stipulata il 05/11/2018 ai nn. 2214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO REP 1129/13418 DEL 31/10/2018.

Importo ipoteca: 159.231,844.

Importo capitale: 79.654,10.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 531 di repertorio, trascritta il 12/05/2021 a LECCO ai nn. 5573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL 08/04/2021.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2003), con atto stipulato il 22/01/2003 a firma di notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 249765 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a LECCO ai nn. 2535/1767 .

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO DI VOLUME E OPERE DIFFORMI PER RIPORTO TERRENO, rilasciata il 30/12/2002 con il n. 48 PROT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **47/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 18/12/2002 con il n. 15054 di protocollo, rilasciata il 19/12/2002 con il n. 15117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **DIA 10.01.2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE RECINZIONIU, presentata il 10/01/2001 con il n. 394 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **78/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE CD'USO P.E.4, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 6003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

DIA N. **DIA DEL 16.03.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI COMPLETAMENTO DELLA C.E. 465/95, presentata il 10/03/2000 con il n. 2615 di protocollo, rilasciata il 16/03/2000 con il n. 2680 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-



703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **465/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVE UNITA' ABITATIVE E COMMERCIALI IN ESECUZIONE AL P.E. N. 4, presentata il 22/03/1995 con il n. 2540 di protocollo, rilasciata il 17/01/1996 con il n. 465 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **72/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CERTIFICAZIONE COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA N. **72/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

PWERMESSO DI COSTRUIRE N. **26/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO RISTORANTE (EX P.E. N. 4), presentata il 04/11/2011 con il n. 14451 di protocollo, rilasciata il 13/07/2012 con il n. 26 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale 3794 sub 703

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **21/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE PERGOLATI, PENSILINE E BARBEQUE, presentata il 31/03/2005 con il n. 4569 di protocollo, rilasciata il 03/05/2005 con il n. 21 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappali 1161-469, OGGI mappale 3794 sub 703

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 20 del 02/07/2014, l'immobile ricade in zona piani attuativi vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5b pag. 22 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON E' INDICATO IL PERGOLATO APERTO SUL LATO EST AL RISTORANTE SUB 703

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E SUCCESSIVA SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €4.000,00
- ONERI DI PRESENTAZIONE E RILASCIO COMUNALI (PRESUNTI): €2.064,00
- diritti di segreteria (PRESUNTI): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG



Questa situazione è riferita solamente a mappali 3794 SUB 703

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON E' INDICATO IL PERGOLATO APERTO SUL LATO EST AL RISTORANTE SUB 703 E MANCA L'INDICAZIONE DELLA FINESTRA, DEL CAVEDIO E DI UNA PORTA NEL LOCALE SGOMBERO (SUB 706) AL PIANO INTERRATO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE E RELATIVO DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €600,00
- ONERI DI PRESENTAZIONE E RILASCIO CATASTALI: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a mappali 3794 SUB 703-706

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a MAPPALE 3794 SUB 703-706

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 24

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI SUPERFICIE COMMERCIALE ADIBITA A RISTORANTE (SUSCHI) COMPOSTO DA SALA DA PRANZO, CUCINA, BAR E SERVIZI IGIENICI PER I CLIENTI AL PIANO TERRA; LOCALI DI DEPOSITO, MAGAZZINO E SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI PER IL PERSONALE AL PIANO IN TERRATO.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3794 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 293 mq, rendita 9.185,24 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/06/2020 protocollo n. LC0030141 in atti dal 12/06/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13781.1/2020)
Coerenze: MAPPALE 3794 SUB 702 E 704
- foglio 4 particella 3794 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 128,91 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del



08/09/2017 protocollo n. LC0063413 in atti dal 08/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n. 11946.1/2017)

Coerenze: TERRAPIENO SU DUW LATI E MEZZO, MAPPALE 3794 SUB 703

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL CURONE E DI MONTEVECCHIA.

SERVIZI

centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 100 ML	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 40 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1 KM	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 30 Km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 180 KM	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 12 KM	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 20	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI SUPERFICIE COMMERCIALE ADIBITA A RISTORANTE (SUSCHI) COMPOSTO DA SALA DA PRANZO, CUCINA, BAR E SERVIZI IGIENICI PER I CLIENTI AL PIANO TERRA; LOCALI DI DEPOSITO, MAGAZZINO E SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI PER IL PERSONALE AL PIANO IN TERRATO.

LA SALA DA PRANZO E' ULTERIORMENTE UTILIZZATA E SFRUTTATA MEDIANTE LA VERANDA ESTERNA (PERGOLATO SCOPERTO), COMUNICANTE DIRETTAMENTE CON LA SALA PRINCIPALE MEDIANTE AMPIE PORTE SCORREVOLI IN ALLUMINIO E VETRO

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> A BATTENTE realizzato in ALLUMINIO	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in SALA RISTORANTE realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in CUCINA, BAGNI E RISPOSTIGLI realizzato in INTONACO DI CEMENTO	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> A BATTENTE realizzato in ALLUMINIO	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in MATTONI FORATI , il rivestimento è realizzato in INTONACO DI CEMENTO	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	



conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.



gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in TUBAZIONI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in ARIA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in TUBAZIONI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in ARIA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON

nella media



ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in TUBAZIONI IN PVC con recapito in RETE COMUNALE conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in TUBI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in METANO i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RISTORANTE	293,00	x	100 %	=	293,00
DEPOSITO PIANO S1	48,00	x	50 %	=	24,00
Totale:	341,00				317,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ai locali commerciali un valore al mq di superficie tra i €1.500,00-1.700,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.400,00-1.700,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.400,00-1.800,00 e fino a 2.000,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.650,00 al mq. di superficie che diventa €1.570,00 per le decurtazioni sopradescritte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 317,00 x 1.570,00 = **497.690,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-49.769,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 447.921,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 447.921,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.



Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ai locali commerciali un valore al mq di superficie tra i €1.500,00-1.700,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.400,00-1.700,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.400,00-1.800,00 e fino a 2.000,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.650,00 al mq. di superficie che diventa €1.570,00 per le decurtazioni sopradescritte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CALCO, agenzie: CALCO E PAESI LIMITROFI OLTRE AL SITO WEB IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	negozio	317,00	0,00	447.921,00	447.921,00
				447.921,00 €	447.921,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.914,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 441.007,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 441.007,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE ACCESSIBILE SUL PATO SUD-EST MEDIANTE SCALA ESTERNA.

AL PIANO INTERRATO AMPIO BOX CON ACCESSO DA RAMPA ESTERNA SCOPERTA

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3794 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. LC0091272 in atti dal 03/11/2016 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40448.1/2016) Coerenze: sub 705 e vuoto su sub 702
- foglio 6 particella 3794 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2001 protocollo n. 184940 in atti dal 20/12/2001 COSTITUZIONE (n. 1794.1/2001) Coerenze: terrapieno su tre lati, rampa di accesso comune ad altri subalterni, al sub 702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.488,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.488,00
Data della valutazione:	02/03/2022

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**, stipulata il 13/05/2019 ai nn. 975 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO CONDIZIONATO (IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA DEL 26.05.1999 AI NN. 1545 RP 6326 RG).

Importo ipoteca: 1.291.142,22.

Importo capitale: 645.571,11.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 1-2-3-4-5.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 24/09/2004 AL N. 2191 RP CON IL QUALE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL FG 6 DI CUI SOPRA È STATA ASSEGNATA LA QUOTA MUTUO DI EURO 645.571,11

ipoteca **legale**, stipulata il 05/11/2018 ai nn. 2214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO REP 1129/13418 DEL 31/10/2018.

Importo ipoteca: 159.231,844.

Importo capitale: 79.654,10.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 531 di repertorio, trascritta il 12/05/2021 a LECCO ai nn. 5573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL 08/04/2021.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2003), con atto stipulato il 22/01/2003 a firma di notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 249765 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a LECCO ai nn. 2535/1767 .

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA N. **CILA 15/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 17/04/2015 con il n. 4778 di protocollo, agibilità del 06/06/2017.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 701

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **45/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO DI VOLUME E OPERE DIFFORMI PER RIPORTO TERRENO, rilasciata il 30/12/2002 con il n. 48 PROT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **47/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 18/12/2002 con il n. 15054 di protocollo, rilasciata il 19/12/2002 con il n. 15117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **DIA 10.01.2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE RECINZIONIU, presentata il 10/01/2001 con il n. 394 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **78/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE CD'USO P.E.4, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 6003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

DIA N. **DIA DEL 16.03.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI COMPLETAMENTO DELLA C.E. 465/95, presentata il 10/03/2000 con il n. 2615 di protocollo, rilasciata il 16/03/2000 con il n. 2680 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **465/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVE UNITA' ABITATIVE E COMMERCIALI IN ESECUZIONE AL P.E. N. 4, presentata il 22/03/1995 con il n. 2540 di protocollo, rilasciata il 17/01/1996 con il n. 465 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-



703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **72/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CERTIFICAZIONE COMPATIBILITA' AMBIENTALE N. **72/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 20 del 02/07/2014, l'immobile ricade in zona piani attuativi vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5b pag. 22 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON C'E' IL RIPOSTIGLIO INDICATO IN ADIACENZA ALL'INGRESSO SULLE TAVOLE DI PROGETTO. LA FINESTRA DELLA CAMERA SUL LATO NORD EST HA DIVERSE DIMENSIONI. RISULTA UN PORTICASTO CON ANGOLO FORNO PER LE PIZZA NON AUTORIZZATO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E SUCCESSIVA SCIA IN SANATORIA PER LA FINESTRA ED IL RIPOSTIGLIO. PER IL PORTICATO VA FATTA LA RIMESSA IN PRISTINO PER QUANTO AUTORIZZATO POICHE' STRUTTURA NON SANABILE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €2.500,00
- ONERI COMUNALI (PRESUNTI): €2.032,00
- diritti di segreteria: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 704

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON C'E' IL RIPOSTIGLIO INDICATO IN ADIACENZA ALL'INGRESSO SULLE TAVOLE DI PROGETTO. LA FINESTRA DELLA CAMERA SUL LATO NORD EST HA DIVERSE DIMENSIONI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI VARIANTE CATASTALE

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



Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €500,00
- ONERI DI PRESENTAZIONE E RILASCIO CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 704

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 704

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 704

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE ACCESSIBILE SUL PATO SUD-EST MEDIANTE SCALA ESTERNA.

AL PIANO INTERRATO AMPIO BOX CON ACCESSO DA RAMPA ESTERNA SCOPERTA

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3794 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. LC0091272 in atti dal 03/11/2016 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40448.1/2016) Coerenze: sub 705 e vuoto su sub 702
- foglio 6 particella 3794 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2001 protocollo n. 184940 in atti dal 20/12/2001 COSTITUZIONE (n. 1794.1/2001) Coerenze: terrapieno su tre lati, rampa di accesso comune ad altri subalterni, al sub 702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL CURONE E DI MONTEVECCHIA.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 ML	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 40 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 30 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 180 KM	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE ACCESSIBILE SUL PATO SUD-EST MEDIANTE SCALA ESTERNA.

AL PIANO INTERRATO AMPIO BOX CON ACCESSO DA RAMPA ESTERNA SCOPERTA

L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI INGRESSO, SOGGIORNO PRANZO, COTTURA STUDIO DUE CAMERE E DUE BAGNI.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> A BATTENTE realizzato in ALLUMINIO	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in SALA RISTORANTE realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in CUCINA, BAGNI E RISPOSTIGLI realizzato in INTONACO DI CEMENTO	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in MATTONI FORATI , il rivestimento è realizzato in INTONACO DI CEMENTO	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

.....



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in TUBAZIONI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in ARIA conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in TUBAZIONI IN PVC con recapito in RETE COMUNALE conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in TUBI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA

nella media 



CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO
DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE
IMPIANTI.

termico: autonomo con alimentazione in
METANO i diffusori sono in termosifoni in
alluminio conformità: NON E' STATO POSSIBILE
VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON
ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI
REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	152,00	x	100 %	=	152,00
box	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	178,00				165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.500,00-1.800,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.000,00-1.300,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.200,00-2.000,00 e fino a 2.300,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.600,00 al mq. di superficie che diventa €1.520,00 per le decurtazioni sopradescritte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 1.520,00 = **250.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-25.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 225.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.500,00-1.800,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.000,00-1.300,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.200,00-2.000,00 e fino a 2.300,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.600,00 al mq. di superficie che diventa €1.520,00 per le decurtazioni sopradescritte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CALCO, agenzie: CALCO E PAESI LIMITROFI OLTRE AL SITO WEB IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	165,00	0,00	225.720,00	225.720,00
				225.720,00 €	225.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.232,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.488,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 220.488,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI TRE PIANO FUORI TERRA AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON ACCESSO DALA SCALA COPERTA POSTA SUL LATO SUD/EST.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di HM. 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3794 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. LC0091272 in atti dal 03/11/2016 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40448.1/2016) Coerenze: VUOTO SU SUB 702 - SUB 704

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.090,00
Data della valutazione:	02/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 01/11/2023, registrato il 15/11/2019 a UFFICIO ENTRATE LECCO ai nn. 19111516542024478, con l'importo dichiarato di 7200



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**, stipulata il 13/05/2019 ai nn. 975 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO CONDIZIONATO (IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA DEL 26.05.1999 AI NN. 1545 RP 6326 RG).

Importo ipoteca: 1.291.142,22.

Importo capitale: 645.571,11.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 1-2-3-4-5.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 24/09/2004 AL N. 2191 RP CON IL QUALE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL FG 6 DI CUI SOPRA È STATA ASSEGNATA LA QUOTA MUTUO DI EURO 645.571,11

ipoteca **legale**, stipulata il 05/11/2018 ai nn. 2214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO REP 1129/13418 DEL 31/10/2018.

Importo ipoteca: 159.231,844.

Importo capitale: 79.654,10.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 531 di repertorio, trascritta il 12/05/2021 a LECCO ai nn. 5573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL 08/04/2021.

La formalità è riferita solamente a FG 6 MAPPALE 3794 SUB 2-3-4-5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2003), con atto stipulato il 22/01/2003 a firma di notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 249765 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a LECCO ai nn. 2535/1767 .

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO DI VOLUME E OPERE DIFFORMI PER RIPORTO TERRENO, rilasciata il 30/12/2002 con il n. 48 PROT di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **47/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 18/12/2002 con il n. 15054 di protocollo, rilasciata il 19/12/2002 con il n. 15117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 e 5

DIA N. **39/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 11/11/2002 con il n. 13368 di protocollo, rilasciata il 14/11/2002 con il n. 13568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 705

DIA N. **38/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO SOTTOTETTO LEGGE 15/96, presentata il 04/11/2002 con il n. 13050 di protocollo, rilasciata il 14/11/2002 con il n. 13569 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 705

DIA N. **DIA 10.01.2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE RECINZIONI, presentata il 10/01/2001 con il n. 394 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **78/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE CD'USO P.E.4, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 6003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

DIA N. **DIA DEL 16.03.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI COMPLETAMENTO DELLA C.E. 465/95, presentata il 10/03/2000 con il n. 2615 di protocollo, rilasciata il 16/03/2000 con il n. 2680 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA N. **465/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



REALIZZAZIONE NUOVE UNITA' ABITATIVE E COMMERCIALI IN ESECUZIONE AL P.E. N. 4, presentata il 22/03/1995 con il n. 2540 di protocollo, rilasciata il 17/01/1996 con il n. 465 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 72/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

CERTIFICAZIONE COMPATIBILITA' AMBIENTALE N. 72/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' P.E. N. 4, rilasciata il 21/10/2002 con il n. 72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito ai mappali 134-1161-469 oggi mappale 3794 sub 702-703-704-705-706 E 5

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 1 VAR 7449/p . P.C. 38/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA DELLA COPERTURA, presentata il 16/05/2008 con il n. 7449 di protocollo, rilasciata il 20/06/2008.

Il titolo è riferito solamente a mappale 3794 sub 705

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 20 del 02/07/2014, l'immobile ricade in zona piani attuativi vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5b pag. 22 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato censito al foglio 6 particella 3794 subalterni 2, 3, 4 e 5. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, figura censita al foglio 9 particelle 3794 (generata dalla particella 134) che comprende le particelle 469, 1151, 950 2935 957,949 tutte del foglio 9, soppresse ed unite all'ente urbano 3794. I subalterni 2, 3 e 4 della particella 3794 sono stati soppressi con variazione del 3/11/2016 ed hanno generato i subalterni: 703 della particella 3794; 704 - 705- 706. Il sub 5 non ha subito variazioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI DUE DIVISORI PER L'INDIVIDUAZIONE DI DUE LOCALI AD USO CAMERA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PER RIMESSA IN PRISTINO COME DA PRATICHE AUTORIZZATE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO : €1.000,00
- diritti di segreteria (PRESUNTI): €200,00
- ONERI COMUNALI (PRESUNTI): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 705

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SEGNATA ERRATA ALTEZZA INTERNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE SCHEDA CATASTALE



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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €500,00
- ONERI DI PRESENTAZIONE E RILASCIO CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GG

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 705

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 705

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 3794 sub 705

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALCO VIA NAZIONALE 24, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI TRE PIANO FUORI TERRA AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON ACCESSO DALA SCALA COPERTA POSTA SUL LATO SUD/EST.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

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

- foglio 6 particella 3794 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 24, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. LC0091272 in atti dal 03/11/2016 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI STRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40448.1/2016)
Coerenze: VUOTO SU SUB 702 - SUB 704

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2002.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL CURONE E DI MONTEVECCHIA.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 ML	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 40 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 30 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 180 KM	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

.....



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI TRE PIANO FUORI TERRA AD USO MISTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON ACCESSO DALA SCALA COPERTA POSTA SUL LATO SUD/EST.

CON INGRESSO AL PIANO PRIMO TRAMITE UNA SCALA COPERTA INTERNA AL FABBRICATO, SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO COMPOSTO DA SOGGIORNO-COTTURA, TRE CAMERE E DUE BAGNI ED UN AMPIO TERRAZZO CHE SI AFFACCIA SUL PIAZZALE DI INGRESSO. DAL MOMENTO CHE NEL 2002 E' STATA REDATTA PRATICA DI RECUPERO SOTTOTETTO COMPLETATA POI CON MODIFICA DELLA COPERTURA NEL 2007 L'ALTEZZA MEDIA INTERNA E' PARI A ML. 2.60.

L'AREA ESTERNA AL SUB 702, DI CUI FA PARTE ANCHE LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, E' DA RITENERSI IN COMUNE AGLI ALTRI SUBALTERNI

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in MATTONI FORATI , il rivestimento è realizzato in INTONACO DI CEMENTO nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in TUBAZIONI IN PVC con recapito in RETE COMUNALE conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



IMPIANTI.

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in TUBI IN PVC conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in METANO i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.500,00-1.800,00 secondo il grado di finitura.



Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.000,00-1.300,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.200,00-2.000,00 e fino a 2.300,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.600,00 al mq. di superficie che diventa €1.520,00 per le decurtazioni sopradescritte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 1.520,00 = **197.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-19.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 177.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.500,00-1.800,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono villette bifamiliari un valore variabile di € 1.000,00-1.300,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per villette bifamiliari un valore al mq di superficie tra i €1.200,00-2.000,00 e fino a 2.300,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.600,00 al mq. di superficie che diventa €1.520,00 per le decurtazioni sopradescritte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CALCO, agenzie: CALCO E PAESI LIMITROFI OLTRE AL SITO WEB IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2021), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE



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	130,00	0,00	177.840,00	177.840,00
				177.840,00 €	177.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 175.090,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 175.090,00**

data 02/03/2022

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI

