



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Barclays Bank Ireland PLC

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Miriam Rudini con sede in Via C. Battisti n. 2 - 23845 Costa Masnaga (LC) - Tel. 031/856289

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monti Dario**

CF: MNTDRA74B08E507A

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12

telefono: 0341450572

fax: 0341450572

email: geom.monti@libero.it

PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SIRONE Via Pranzzeria s.n.c., della superficie commerciale di **77,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da n. 6 unità immobiliari. Il fabbricato si colloca nella zona centrale del paese dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. Il fabbricato principale all'origine era un vecchio rustico costruito si presume agli inizi del 1900, i lavori di ristrutturazione sono iniziati nel 1970 e terminati nel 1972. L'edificio principale è disposto su tre piani fuori terra collegati tra loro da un vano scala interno comune senza alcun impianto di sollevamento (ascensore). L'appartamento è posto al secondo/ultimo piano dell'edificio mentre il ripostiglio si trova a piano terra, quest'ultimo è raggiungibile da un cavedio interno comune collegato direttamente al vano scala interno comune. Il fabbricato accessorio realizzato nel 1982 è staccato dall'edificio principale e composto da n. 4 autorimesse. L'area condominiale è completamente compartimentata da muri in parte in cemento armato con sovrastante rete plastificata o ringhiera in ferro e in parte in pietra. Al fabbricato si accede dalla Via Pranzzeria direttamente collegata con l'area pertinenziale e sprovvista di cancello carraio e pedonale. Si rileva che sia il fabbricato principale che il corpo accessorio non sono dotati di numero civico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di P.2° = H 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzzeria s.n.c., piano: secondo e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: - da nord (in senso orario) per l'appartamento a P.2°: altra unità immobiliare mapp. 634, vano scala comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, affaccio su area di pertinenza comune mapp. 304. - da nord (in senso orario) per il ripostiglio a P.T: corridoio comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, vano scala comune mapp. 304,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1972.

**A.1** **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzzeria s.n.c., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord (in senso orario): altra unità immobiliare mapp. 304, muro perimetrale verso mapp. 639, altra unità immobiliare mapp. 304, area di pertinenza comune mapp. 304.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di

13,50 mq e non di 20,25 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare il valore unitario di 500,00 € e di conseguenza occorre applicare una maggiorazione sul valore della superficie, nel caso specifico del 50%. Il valore di 10.125,00 € attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 13,5 mq. x 750,00 €/mq.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.635,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/04/2024</b>

## **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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 01/09/2020 a Erba ai nn. 001342 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5.160,00 €. anno.  
nel sopralluogo del 07/03/2024 il locatario ha dichiarato che nell'immobile oltre a lui vivono anche la moglie, i due figli/e maggiorenni e il nipote minorenni.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

si rileva anche atto per la costituzione di una convenzione con il Comune di Sirone a firma del Notaio Pier Luigi Donegana (Oggiono) in data 7/02/1987 ai nn. 62782/4620, Registrato a Lecco il 20/02/1987 al n. 580 serie I e Trascritto a Lecco il 6/3/1987 ai nn. 2301/1628.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2010 a firma di Notaio Paolo Panzeri (Galbiate) ai nn. 16949/11364 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 144.000,00 €.

Importo capitale: 96.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 2772 e Reg. Part. 698 del 01/03/2010.

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

pignoramento, stipulata il 13/12/2023 a firma di UNEP presso Tribunale di Lecco ai nn. 2622/2023 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 19279 e Reg. Part. 14666 del 19/12/2023.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

- l'area dove insistono gli immobili è soggetta a tutela paesaggistica, in base al vincolo di cui all'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Deliberazione di Giunta Regionale del 10/12/2004, n. 7/19800 "Monte Sirone").

- il fabbricato non è costituito in condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2010), con atto stipulato il 17/02/2010 a firma di Notaio Paolo Panzeri (Galbiate) ai nn. 16948/11363 di repertorio, registrato il 26/02/2010 a Lecco ai nn. 1825 serie 1T, trascritto il 01/03/2010 a Lecco ai nn. 2771/1683

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione (apartamento) è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nullaosta o benestare N. **134/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla L.E. 207/70, presentata il 13/04/1971 con il n. 824 di Prot. di protocollo, rilasciata il 14/06/1971 con il n. 134 di protocollo

Concessione Edilizia N. **610/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato accessorio ad uso box + varie, presentata il 10/02/1982 con il n. 503 di Prot. di protocollo, rilasciata il 01/03/1982 con il n. 610 di protocollo

Licenza Edilizia N. **207/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovi locali di abitazione ricavati da rudere rustico esistente, presentata il 30/07/1970 con il n. 2551 di Prot. di protocollo, rilasciata il 06/08/1970 con il n. 207 di protocollo, agibilità del 11/09/1972 con il n. 207 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 13 del 13/07/2012, l'immobile ricade in zona A1 centro storico e vecchi nuclei (vedi studio di dettaglio). Norme tecniche di attuazione ed indici: - art. 5.3 - AMBITO A3 - EDIFICI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE (appartamento); - art. 5.6 - AMBITO A6 - FABBRICATI CON DESTINAZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA E/O SERVIZI

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche autorizzate dal Comune: - PER L'ABITAZIONE: il loc. soggiorno e la cucina sono un unico locale, la superficie del loc. soggiorno è stata ridotta in seguito alla formazione di un altro locale a nord (ripostiglio), l'altezza utile interna rilevata è 2,75 mt. anziché 2,80 mt. - PER IL RIPOSTIGLIO: il loc. è girato di 90° rispetto al progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €1.500,00
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00
- diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicato nella presente perizia è il minimo applicabile secondo la normativa vigente, non si escludono possibili aumenti poiché in taluni casi è a discrezione dell'ente preposto applicare dei maggiori oneri sanzionatori. SI FA PRESENTE CHE LA PRATICA IN SANATORIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL RIPOSTIGLIO DOVRA' COINVOLGERE ANCHE LA PROPRIETA' DEL RIPOSTIGLIO CONFINANTE E NON SI ESCLUDE ANCHE GLI ALTRI COMPROPRIETARI DELLE PARTI COMUNI DEL

FABBRICATO.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - PER L'ABITAZIONE: il tavolato che divide il loc. cucina dal locale soggiorno è stato demolito, il loc. soggiorno e la cucina sono un unico locale, la superficie del loc. soggiorno è stata ridotta in seguito alla formazione di un altro locale a nord (ripostiglio), non è stata rappresentata la finestra a ovest del loc. soggiorno, l'altezza utile interna rilevata è 2,75 mt. - PER IL RIPOSTIGLIO: non è stata rappresentata la finestra a ovest, l'altezza utile interna rilevata è 2,10 mt. - PER IL BOX: le dimensioni interne non corrispondono (la superficie è inferiore), l'altezza utile interna rilevata è 2,55 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €900,00
- oneri catastali (n° 3 schede): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SIRONE VIA PRANZERIA S.N.C.

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SIRONE Via Pranzeria s.n.c., della superficie commerciale di **77,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da n. 6 unità immobiliari. Il fabbricato si colloca nella zona centrale del paese dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. Il fabbricato principale all'origine era un vecchio rustico costruito si presume agli inizi del 1900, i lavori di ristrutturazione sono iniziati nel 1970 e terminati nel 1972. L'edificio principale è disposto su tre piani fuori terra collegati tra loro da un vano scala interno comune senza alcun impianto di sollevamento (ascensore). L'appartamento è posto al secondo/ultimo piano dell'edificio mentre il ripostiglio si trova a piano terra, quest'ultimo è raggiungibile da un cavedio interno comune collegato direttamente al vano scala interno comune. Il fabbricato accessorio realizzato nel 1982 è staccato dall'edificio principale e composto da n. 4 autorimesse. L'area

condominiale è completamente compartimentata da muri in parte in cemento armato con sovrastante rete plastificata o ringhiera in ferro e in parte in pietra. Al fabbricato si accede dalla Via Pranzeria direttamente collegata con l'area pertinenziale e sprovvista di cancello carraio e pedonale. Si rileva che sia il fabbricato principale che il corpo accessorio non sono dotati di numero civico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di P.2° = H 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzeria s.n.c., piano: secondo e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: - da nord (in senso orario) per l'appartamento a P.2°: altra unità immobiliare mapp. 634, vano scala comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, affaccio su area di pertinenza comune mapp. 304. - da nord (in senso orario) per il ripostiglio a P.T: corridoio comune mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, altra unità immobiliare mapp. 304, vano scala comune mapp. 304,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Oggiono e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte di Sirone, Monte Cornizzolo e lago di Annone di Brianza.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 45 km (Linate-MI)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 Km (A4 Milano- Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 Km (stazione di Molteno)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,0 Km (SS 36 lago di Como e dello Spluga)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 45 Km (Est di Milano)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti (reale consistenza):

- **APPARTAMENTO** posto a piano secondo e così suddiviso: soggiorno con ang. cottura, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera e balcone.
- **AUTORIMESSA** posta a piano terra e così suddivisa: un posto auto.
- **RIPOSTIGLIO** posto a piano terra e così suddiviso: unico locale.

Nel suo complesso il fabbricato e i beni per l'uso a cui sono destinati sono da considerarsi in uno stato di conservazione insufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno e vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in assente. le opere di lattoneria sono in lamiera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco strollato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle . marciapiede piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaietto e terra. area di pertinenza	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres. locali bagno, cucina e balcone.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento liscio. autorimessa e ripostiglio a piano terra.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. loc. soggiorno, ripostiglio, camera e disimpegno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile. appartamento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco rustico. ripostiglio a piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco rustico. autorimessa.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato. appartamento.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro. ripostiglio a piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

lamiera. autorimessa.

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno

mediocre 

*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

mediocre 

*scale:* interna con rivestimento in marmo e graniglia. scala comune.

mediocre 

*manto di copertura:* realizzato in guaina impermeabile con coibentazione in assente. autorimessa.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* terrestre. posta in copertura.

al di sotto della media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V. l'impianto è autonomo.

al di sotto della media 

*fognatura:* separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano. l'impianto è autonomo. La caldaia è in cucina.

al di sotto della media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. l'impianto è autonomo.

al di sotto della media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa

mediocre 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media 

*copertura:* a falde costruita in latero cemento

nella media 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. scala comune.

al di sotto della media 

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sotto della media 

*strutture verticali:* costruite in parte in muratura mista e parte in cemento armato

al di sotto della media 

*travi:* costruite in cemento armato

al di sotto della media 

*strutture verticali:* costruite in cemento armato. autorimessa.

nella media 

*copertura:* solaio piano costruita in misto latero cemento. autorimessa.

nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato. autorimessa.

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 (P.2°)	74,00	x	100 %	=	74,00
BALCONE (P.2°)	10,00	x	25 %	=	2,50
RIPOSTIGLIO (P.T.)	2,50	x	30 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>86,50</b>				<b>77,25</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Pranzeria s.n.c., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord (in senso orario): altra unità immobiliare mapp. 304, muro perimetrale verso mapp. 639, altra unità immobiliare mapp. 304, area di pertinenza comune mapp. 304.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di 13,50 mq e non di 20,25 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare il valore unitario di 500,00 € e di conseguenza occorre applicare una maggiorazione sul valore della superficie, nel caso specifico del 50%. Il valore di 10.125,00 € attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 13,5 mq. x 750,00 €/mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,50	x	150 %	=	20,25
<b>Totale:</b>	<b>13,50</b>				<b>20,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per **COMPARAZIONE**.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e ragguagliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,25	x	500,00	=	<b>38.625,00</b>
Valore superficie accessori:	20,25	x	500,00	=	<b>10.125,00</b>
					<b>48.750,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 48.750,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 48.750,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per **COMPARAZIONE**, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona, ed inoltre: come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2023 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

## 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	77,25	20,25	48.750,00	48.750,00
				<b>48.750,00 €</b>	<b>48.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la quota di proprietà degli immobili in capo al debitore non è comodamente divisibile. Le caratteristiche architettoniche e costruttive dei beni non consentono una comoda divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.150,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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	<b>€. 4.515,00</b>
---	--------------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 40.635,00

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
Monti Dario