



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALLIMENTO IMMOBILIARE SAN PRIMO S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Elisabetta Crippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Diana Barassi

CF:BRSDNI62R42E507Y
con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5
telefono: 0341286500
email: arch.barassi@oddo.it
PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGINATE Via Santa Margherita 5, della superficie commerciale di **65,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Elisabetta Crippa e del sig. Mohammed Kedha (privo di documenti e qualificatosi fratello della conduttrice sig. Fatima Zahra Kedha) si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Olginate Via Santa Margherita, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte del vecchio nucleo a lago, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero insufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite porticato e cortile comune, sulla sinistra si trova la scala di accesso, al piano primo sulla destra accede all'unità immobiliare.

L'immobile risulta edificato sul terreno distinto al C.T. al fg. 9 (logico) 3 (reale) con il mapp. 212 di mq. 760 ente urbano.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: sufficiente, le finiture sono piuttosto vetuste.

L'unità è composta da: soggiorno, cucina, camera, bagno e, ripostiglio.

All'immobile è annesso anche locale ripostiglio posto al Piano Secondo con accesso dal pianerottolo comune tramite scala rimovibile.

Le altezze interne sono pari a mt. 2,70.

L'intero alloggio gode di normale visuale affacciandosi su Via Barozzi e su cortile interno comune.

Finiture dell'appartamento di tipo economiche: ingresso protetto da porta non blindata realizzata in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutto l'alloggio; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica; esso è composto da vaso, bidè, lavabo e doccia. Anche la cucina presenta parziale rivestimento murale su quattro lati.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale; serramenti in legno tinta naturale dotati di vetro semplice.

Il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale.

Impianto elettrico: sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel locale antibagno, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali. Impianto elettrico standard, fornitura da rete comunale di gas, impianto citofonico, presa TV e telefonica. Allacciamento alla fognatura, gas metano, linea elettrica, ecc.

Osservazioni: La conformità degli impianti è verificabile in quanto risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti; impianto elettrico del febbraio 2023, impianto idrico sanitario del febbraio 2023, impianto gas 17.11.2005

Il livello generale degli impianti è di tipo medio, non di recente installazione, seppur certificato.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterizio, orditura del tetto in legno con soprastati coppi, lattonerie in lamiera preverniciata tinta marrone.

Pareti esterne intonacate.

Il locale ripostiglio si presenta al rustico, ad esso si accede dal pianerottolo delle scale; si riscontra dislivello tra pavimento del pianerottolo e ripostiglio superabile tramite posizionamento di scala esterna rimovibile.

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

- foglio 3 particella 212 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 mq, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi, 3, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/01/2022 Pratica n. LC0007477 in atti dal 28/01/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4343.1/2022)

Coerenze: alloggio: prospetto su cortile comune, corridoio di accesso, prospetto su via Barozzi, appartamento di proprietà Nava o aventi causa; ripostiglio: pianerottolo comune, altra UI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.854,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.500,00
Data della valutazione:	22/06/2023

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 02/01/2023, con scadenza il 31/03/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 3.360,00.

contratto non registrato quindi ai fini della valutazione l'immobile si ritiene libero.

Si evince che il contratto è intercorso tra la conduttrice, sig. Fatima Zahra Kedha, e tale I.B.B. Gruppo Zandonà s.r.l.s., soggetto diverso dalla debitrice.

Nel contratto si legge "in forza di contratto con la proprietà con la possibilità di sublocare a terzi". Si presume che tale I.B.B. Gruppo Zandonà s.r.l.s. abbia a sua volta un contratto di locazione con la proprietaria.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 10/11/1998 a Lecco ai nn. 14003/2600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: L. 80.000.000.

Importo capitale: L. 47.218.658

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio F. Cimei ai nn. 16953/4554 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a Lecco ai nn. 22183/4750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/12/2009 a firma di Equitalia Esatri di Milano ai nn. 101790/134 di repertorio, iscritta il 17/12/2009 a Lecco ai nn. 17934/3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

Importo ipoteca: €871.730,78.

Importo capitale: €435.865,39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2011 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 4456/2010 di repertorio, iscritta il 01/02/2011 a Lecco ai nn. 1513/259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €123.100,00.

Importo capitale: €96.078,13

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 17/09/2018 a Lecco ai nn. 12056/1828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €41.316,56.

Importo capitale: €24.386,41.

Trattasi di ipoteca giudiziale in rinnovazione alla iscrizione nn. 14003/2600 del 10/11/1998

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 291/2012 di repertorio, trascritta il 05/03/2012 a Lecco ai nn. 3291/2514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 03/02/2023 a Lecco ai nn. 1545/1105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade anche in ambito soggetto alla disciplina del PTC Parco Adda Nord "*Zona di interesse naturalistico-paesistico*" (art. 21 NTA PTC).

Non è stato costituito il condominio e quindi non è stato nominato l'amministratore in quanto il condominio è composto da meno di n. 8 unità immobiliari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2004), con atto stipulato il 12/03/2004 a firma di Notaio F. Cimei ai nn. 12308 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Lecco ai nn. 4298/2834

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1991 fino al 12/03/2004), con atto stipulato il 06/02/1991 a firma di Notaio G. Donegana ai nn. 44381 di repertorio, registrato il 13/02/1991 a Lecco ai nn. 570 serie 1V, trascritto il 19/02/1991 a Lecco ai nn. 2257/1799

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **56/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un servizio igienico al 1° Piano della casa di c.a. e balcone verso Via Barozzi, rilasciata il 06/08/1977

Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria N. **4796/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 22/03/2023 con il n. 4796 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il pignoramento riporta ancora il vecchio indirizzo ovvero Piazza Giuseppe Garibaldi n. 3, mentre l'immobile si trova in Via Santa Margherita n. 5

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non realizzato il balcone in progetto - modifiche dei divisori interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa (importo presunto): €1.000,00
- diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



vista antibagno



vista da Via Barozzi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non realizzato il balcone in progetto - modifiche dei divisori interni (normativa di riferimento: Parco Adda Nord)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di compatibilità ambientale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica di compatibilità ambientale: €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



vista da Via Barozzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche dei divisori interni - modifica delle destinazioni dei singoli locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di nuovo DOCFA: €500,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



vista antibagno



vista da Via Barozzi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGINATE VIA SANTA MARGHERITA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE Via Santa Margherita 5, della superficie commerciale di **65,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Elisabetta Crippa e del sig. Mohammed Kedha (privo di documenti e qualificatosi fratello della conduttrice sig. Fatima Zahra Kedha) si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Olginate Via Santa Margherita, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte del vecchio nucleo a lago, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero insufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite porticato e cortile comune, sulla sinistra si trova la scala di accesso, al piano primo sulla destra accede all'unità immobiliare.

L'immobile risulta edificato sul terreno distinto al C.T. al fg. 9 (logico) 3 (reale) con il mapp. 212 di mq. 760 ente urbano.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: sufficiente, le finiture sono piuttosto vetuste.

L'unità è composta da: soggiorno, cucina, camera, bagno e, ripostiglio.

All'immobile è annesso anche locale ripostiglio posto al Piano Secondo con accesso dal pianerottolo comune tramite scala rimovibile.

Le altezze interne sono pari a mt. 2,70.

L'intero alloggio gode di normale visuale affacciandosi su Via Barozzi e su cortile interno comune.

Finiture dell'appartamento di tipo economiche: ingresso protetto da porta non blindata realizzata in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutto l'alloggio; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica; esso è composto da vaso, bidè, lavabo e doccia. Anche la cucina presenta parziale rivestimento murale su quattro lati.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale; serramenti in legno tinta naturale dotati di vetro semplice.

Il sistema di oscuramento è con persiane in legno tinta naturale.

Impianto elettrico: sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel locale antibagno, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali. Impianto elettrico standard, fornitura da rete comunale di gas, impianto citofonico, presa TV e telefonica. Allacciamento alla fognatura, gas metano, linea elettrica, ecc.

Osservazioni: La conformità degli impianti è verificabile in quanto risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti; impianto elettrico del febbraio 2023, impianto idrico sanitario del febbraio 2023, impianto gas 17.11.2005

Il livello generale degli impianti è di tipo medio, non di recente installazione, seppur certificato.

Struttura dell'edificio: muratura portante di elevazione in pietrame e laterizio, solai in laterizio, orditura del tetto in legno con soprastati coppi, lattonerie in lamiera preverniciata tinta marrone. Pareti esterne intonacate.

Il locale ripostiglio si presenta al rustico, ad esso si accede dal pianerottolo delle scale; si riscontra dislivello tra pavimento del pianerottolo e ripostiglio superabile tramite posizionamento di scala esterna rimovibile.

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

- foglio 3 particella 212 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 mq, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi, 3, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/01/2022 Pratica n. LC0007477 in atti dal 28/01/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4343.1/2022)

Coerenze: alloggio: prospetto su cortile comune, corridoio di accesso, prospetto su via Barozzi, appartamento di proprietà Nava o aventi causa; ripostiglio: pianerottolo comune, altra UI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.



vista esterna dal cortile interno comune



vista interna della camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista da Via Barozzi



vista satellitare della zona

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt

superstrada distante 110 mt alla SP 59

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione

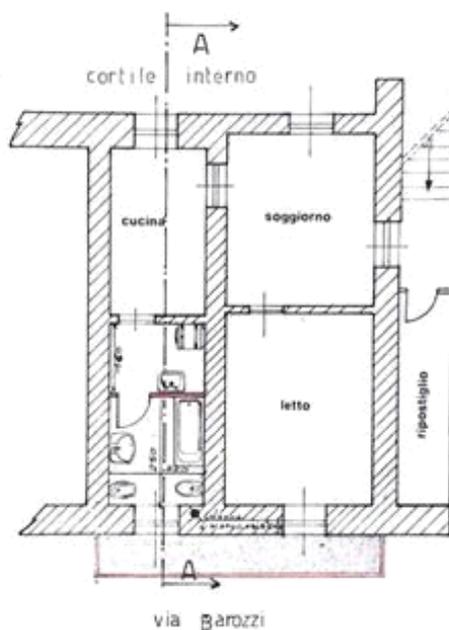
Energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	63,20	x	100 %	=	63,20
Ripostiglio	10,37	x	20 %	=	2,07
Totale:	73,57				65,27



estratto progetto del 1977

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio al terzo piano di due locali termoautonomo. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera m. e bagno con doccia. Vista lago e serramenti doppi vetri.

Indirizzo: Olginate Via Barozzi, 21
Superfici principali e secondarie: 41
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 951,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 35.100,00 pari a 856,10 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/05/2023
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: alloggio all'ultimo piano con ottima vista. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali e bagno.
Indirizzo: Olginate centro paese.
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 894,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 805,26 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori OMI (31/12/2022)
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi
Valore minimo: 850,00
Valore massimo: 1.150,00
Note: abitazioni di tipo economico in normale stato
Borsino Immobiliare (15/04/2023)
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi
Valore minimo: 868,00
Valore massimo: 951,00
Note: abitazioni in stabili di 2^a fascia - di qualità inferiore alla media di zona

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	35.100,00	76.500,00
Consistenza	65,27	41,00	95,00
Data [mesi]	0	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	951,22	894,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,29	-0,64

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	805,26	805,26
-----------------	---------------------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	35.100,00	76.500,00
Data [mesi]	-0,59	-0,64
Prezzo unitario	19.546,96	-23.937,25
Prezzo corretto	54.646,37	52.562,11

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				53.604,24
Divergenza:	3,81%	<		10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,27	x	821,22	=	53.604,24
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.604,24
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.604,24

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,27	0,00	53.604,24	53.604,24
				53.604,24 €	53.604,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.854,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.328,14**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 26,11**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **boschivo** a OLGINATE Via Ronco Praderigo, della superficie commerciale di **3.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ampio terreno boschivo semi pianeggiante avente forma trapezoidale privo di recinzione. La strada sterrata termina molto prima del raggiungimento del mappale; il nome della strada è Via Ronco Praderigo.

Il terreno è privo di capacità edificatoria

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3680, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 8,55 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: partendo da Nord in senso orario mapp.105, 1096, 1499, 1127 e 1276

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia semi pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi di alto fusto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.680,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.740,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00
Data della valutazione:	22/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 10/11/1998 a Lecco ai nn. 14003/2600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: L. 80.000.000.

Importo capitale: L. 47.218.658

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio F. Cimei ai nn. 16953/4554 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a Lecco ai nn. 22183/4750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/12/2009 a firma di Equitalia Esatri di Milano ai nn. 101790/134 di repertorio, iscritta il 17/12/2009 a Lecco ai nn. 17934/3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

Importo ipoteca: €871.730,78.

Importo capitale: €435.865,39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2011 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 4456/2010 di repertorio, iscritta il 01/02/2011 a Lecco ai nn. 1513/259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €123.100,00.

Importo capitale: €96.078,13

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 17/09/2018 a Lecco ai nn. 12056/1828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €41.316,56.

Importo capitale: €24.386,41.

Trattasi di ipoteca giudiziale in rinnovazione alla iscrizione nn. 14003/2600 del 10/11/1998

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 291/2012 di repertorio, trascritta il 05/03/2012 a Lecco ai nn. 3291/2514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 03/02/2023 a Lecco ai nn. 1545/1105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Vincoli idrogeologici - Fascia di rispetto del reticolo idrico Dgr. 18/12/2017, n. X/7581	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2002), con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di Notaio Cimei ai nn. 10823 di repertorio, trascritto il 20/11/2002 a Lecco ai nn. 17797/12720

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGINATE VIA RONCO PRADERIGO

BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

boschivo a OLGINATE Via Ronco Praderigo, della superficie commerciale di **3.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un ampio terreno boschivo semi pianeggiante avente forma trapezoidale privo di recinzione. La strada sterrata termina molto prima del ragguaglio del mappale; il nome della

strada è Via Ronco Praderigo.

Il terreno è privo di capacità edificatoria

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 398 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3680, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 8,55 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: partendo da Nord in senso orario mapp.105, 1096, 1499, 1127 e 1276

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia semi pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi di alto fusto ,Il terreno

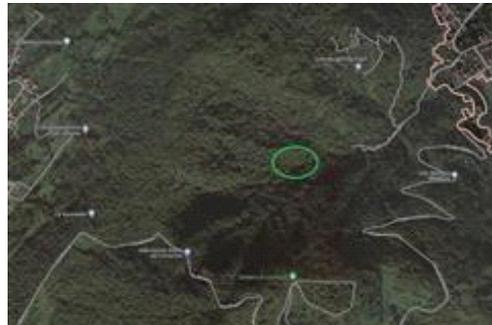


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



vista inquadramento d'insieme



vista satellitare

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:

Trattandosi di un terreno non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno boschivo	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
Totale:	3.680,00				3.680,00



estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per la determinazione del valore viene utilizzata la tabella della Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Lecco tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023, ai sensi art. 41, comma 4, D.P.R. n. 327/2001.

Per la regione agraria 4: Olginate il valore del bosco ad alto fusto al mq è pari ad €1,56. Tale valore si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

Si ritiene di non valutare il soprassuolo in quanto trattasi di piante d'alto fusto cresciute in modo incolto prive di valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.680,00 x 1,56 = **5.740,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.740,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.740,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per la determinazione del valore viene utilizzata la tabella della Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Lecco tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023, ai sensi art. 41, comma 4, D.P.R. n. 327/2001.

Per la regione agraria 4: Olginate il valore del bosco ad alto fusto al mq è pari ad €1,56. Tale valore si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

Si ritiene di non valutare il soprassuolo in quanto trattasi di piante d'alto fusto cresciute in modo incolto prive di valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Olginate, agenzie: Olginate e comuni limitrofi, ed inoltre: tabella dei valori agricoli medi dei terreni elaborata dalla Provincia di 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	boschivo	3.680,00	0,00	5.740,80	5.740,80
				5.740,80 €	5.740,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.740,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 861,12**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 79,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **47,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con doppio accesso sia da scala interna condominiale che da corte condominiale. Esso è ubicato al Piano Terra di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi n. 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Terra sulla destra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Terra risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stucature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità consiste in un monolocale composto da: soggiorno/letto/cottura, bagno e giardino.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune, la quota di 1/4 della scala comune e la quota di 1/2 della corte comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 ad eccezione della zona cottura con un'altezza media interna pari a mt. 2,60.

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

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967

ristrutturato nel 2008.

B appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **55,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Primo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Primo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 ad eccezione della zona cottura e di una porzione del soggiorno/pranzo con un'altezza media interna pari a mt. 2,48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt 2,40 sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI 5, piano: T.-1-2-3\, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

C appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **44,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Secondo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni

tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Secondo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 01.09.1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Secondo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di mt 2,40 sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI 5, piano: T. - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

D appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **42,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una mansarda disposta su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Essa è ubicata al Piano Terzo (sottotetto) di un fabbricato comprendente più unità abitative. Trattandosi di locali con copertura inclinata a vista quindi con altezze ridotte, l'unità viene considerata mansarda. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Terzo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Terzo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/cottura/letto, disimpegno e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

L'altezza media interna è pari a mt. 2,15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di mt 2,15 sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

E villetta a schiera laterale a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **52,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un villino a schiera di testa disposto su due livelli, con accesso da corte condominiale al giardino di proprietà. Esso è ubicato al Piano Terra e Primo (sottotetto) ed è eretto in aderenza lungo un lato ad un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, proseguendo fino in fondo, oltrepassata la corte comune si accede alla proprietà.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente al villino risulta essere un rudere semidiroccato.

Mancano opere strutturali, finiture e impianti per renderlo abitabile.

L'unità nel progetto è composta da: soggiorno/cottura al Piano Terra e da camera, bagno e balcone al Piano Primo collegati da scala interna all'unità.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/2 della corte comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 al piano terra ed una altezza media interna pari a mt. 2,40 al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1^, ha un'altezza interna di mt 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.565,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.880,00
Data della valutazione:	22/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 10/11/1998 a Lecco ai nn. 14003/2600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: L. 80.000.000.
Importo capitale: L. 47.218.658

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio F. Cimei ai nn. 16953/4554 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a Lecco ai nn. 22183/4750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €400.000,00.
Importo capitale: €200.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/12/2009 a firma di Equitalia Esatri di Milano ai nn. 101790/134 di repertorio, iscritta il 17/12/2009 a Lecco ai nn. 17934/3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

Importo ipoteca: €871.730,78.
Importo capitale: €435.865,39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2011 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 4456/2010 di repertorio, iscritta il 01/02/2011 a Lecco ai nn. 1513/259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €123.100,00.
Importo capitale: €96.078,13

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/1998 a firma di Pretura di Lecco ai nn. 2039/14785 di repertorio, iscritta il 17/09/2018 a Lecco ai nn. 12056/1828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €41.316,56.
Importo capitale: €24.386,41.

Trattasi di ipoteca giudiziale in rinnovazione alla iscrizione nn. 14003/2600 del 10/11/1998

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 291/2012 di repertorio, trascritta il 05/03/2012 a Lecco ai nn. 3291/2514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 03/02/2023 a Lecco ai nn. 1545/1105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'area su cui insiste il fabbricato è vincolata ai sensi della legge n. 431 del 8 agosto 1985 detta Legge Galasso (150 mt dai fiumi) per la vicinanza del fiume Valle dei Molini

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2006), con atto stipulato il 10/11/2006 a firma di Notaio Cimei ai nn. 15758/3577 di repertorio, trascritto il 16/11/2006 a Lecco ai nn. 21350-13384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/11/1988 fino al 04/12/2004), con atto stipulato il 08/11/1988 a firma di Notaio Berera ai nn. 99126 di repertorio, trascritto il 07/12/1988 a Lecco ai nn. 11336/8037

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2004 fino al 10/11/2006), con atto stipulato il 04/12/2004 a firma di Notaio Minussi ai nn. 130288/15737 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a Lecco ai nn. 20880/13391

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

I beni sono stati edificati su terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 9 con il mapp. 4589 di mq. 170 ente urbano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 15/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente con modesto ampliamento, presentata il 02/02/2007 con il n. 523 di protocollo, rilasciata il 17/01/2008 con il n. 208108 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 339 del 17/12/2014 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 01/04/2015, l'immobile ricade in zona "A" - di recupero del vecchio nucleo Art. 82 (vedi allegato agli estratti)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, modifica aperture esterne ed interne, ampliamento porzione villetta a schiera di testa, completamento opere non terminate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per completamento opere e pratica ambientale per completamento opere

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Gli oneri e costi di regolazione sono già ricompresi nella valutazione del compendio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale riporta un unico immobile adibito a cantine, magazzini, ripostigli, depositi, soffitte e corte quindi con destinazione differente da quella riportata in progetto ovvero residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di n. 5 DOCFA (schede catastali aggiornate) oltre all'elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione n. 5 DOCFA: €2.500,00
- diritti di segreteria: €250,00
- presentazione elaborato planimetrico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità edilizia

L'immobile risulta .

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

BENI IN CORTENOVA VIA BARUFFALDI 5, QUARTIERE PRATO SAN PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **47,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con doppio accesso sia da scala interna condominiale che da corte condominiale. Esso è ubicato al Piano Terra di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi n. 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Terra sulla destra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel corso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Terra risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità consiste in un monolocale composto da: soggiorno/letto/cottura, bagno e giardino.

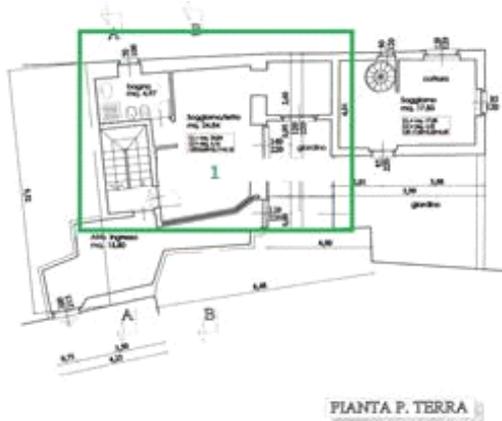
All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune, la quota di 1/4 della scala comune e la quota di 1/2 della corte comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 ad eccezione della zona cottura con un'altezza media interna pari a mt. 2,60.

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

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



PIANTA P. TERRA

disegno di progetto alloggio n. 1 - Piano Terra



vista locale al Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Bellano e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



estratto mappa catastale

SERVIZI

asilo nido

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt	nella media	
-------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio P.T.	39,74	x	100 %	=	39,74
Corte	7,53	x	25 %	=	1,88
Atrio comune in quota di 1/5 di mq. 20,21	4,04	x	50 %	=	2,02
Scala comune in quota di 1/4 di mq. 26,80	6,70	x	50 %	=	3,35
Corte comune in quota di 1/2 di mq. 3,25	1,63	x	25 %	=	0,41
Totale:	59,64				47,40



estratto scheda catastale Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (20/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.523,00

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Valori FIMAA - Confcommercio Lecco - Listino Provinciale Lecco (01/01/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: immobili recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'applicazione del metodo estimativo del **Valore di trasformazione** è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si realizzeranno, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (**Ri**) dell'"ordinario imprenditore":

ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 189,29 mq) ;

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti 24 mesi.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a 6 mesi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

1. Dati desunti da **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022;

2. Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Lecco e Provincia **anno 2023**" a cura F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione;
3. Dati desunti dal "**Borsino immobiliare**" anno 2023";
4. **Offerte di vendita di immobili residenziali** il mercato immobiliare nella zona, ed in Valsassina in generale, è molto ingessato. Le compravendite scarseggiano e quando ci sono si riferiscono ad immobili che seppur abitabili risultano comunque sempre vetusti. I nuovi alloggi in condominio sono ormai rarità.

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di **1.400 €/mq**

Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un compendio a destinazione residenziale di tipo civile con classe energetica prevista dalla normativa vigente.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

- Residenza tipologia civile tipo medio in zona (**€/mq. 1.400,00**);

Il valore medio unitario determinato sopra, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro **Slp (superficie utile lorda)**, in cui viene già considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono incluse nel computo della Slp (balconi, androni, vani scala ecc.) che devono essere considerate per quanto riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi.

Riassumendo:

Valore di mercato al finito = prezzo medio di mercato (residenza) x (Slp)

$$Vm = € 1.400,00 * 189,29 = € 265.006,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Il Costo medio complessivo di costruzione è ricavato moltiplicando, Slp per il costo medio di costruzione al momento di stima.

Non potendo riferirsi a tabelle predisposte dagli ordini degli Architetti, Ingegneri e Costruttori ci si deve rifare al valore prudenziale basato sull'esperienza ritenendo che:

- costo medio di costruzione del compendio pluri piano **1.000,00 €/mq**

$$Vr = 1.000,00 * 189,29 = € 189.290,00$$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione sul valore di mercato al finito

$$€ 265.006,00 * 2\% = € 5.300,00$$

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al **8 %** del valore di mercato al finito per definire l'incidenza di tale voce di costo.

$$€ 265.006,00 * 8\% = € 21.200,00$$

Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

$$€ 189.290,00 * 75% * 5% = € 7.098,00$$

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al **10%** sui Ricavi in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$$€ 265.006,00 * 10% = € 26.500$$

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio è di seguito riportato:

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per determinare tale valore sono stati moltiplicati i precedenti costi dei lavori in base alla percentuale relativa alle opere mancanti. Esse andranno sottratte al valore di mercato finito.

CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE MANCANTI

Costo di costruzione del fabbricato

$$€ 189.290,00 * 66% = € 124.931,00$$

Oneri urbanizzazione e Costo di Costruzione

$$€ 5.300,00 * 0% = € 0,00$$

Oneri professionali

$$€ 21.200,00 * 66% = € 13.992,00$$

Oneri finanziari

$$€ 7.098,00 * 66% = € 4.685,00$$

Utile lordo dell'imprenditore

$$€ 26.500 * 66% = € 17.490,00$$

Sommano € 161.098,00

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si perviene a tale valore detraendo dal valore di mercato i costi di realizzazione mancanti

$$€ 265.006,00 - € 161.098,00 = € 103.908,00$$

CALCOLO VALORE DEL LOTTO AL MQ ALLO STATO ATTUALE

$$€ 103.908,00 / mq. 189,29 = € 549,00/mq$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **549,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 549,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 549,00**

BENI IN CORTENOVA VIA BARUFFALDI 5, QUARTIERE PRATO SAN PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **55,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Primo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Primo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Primo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

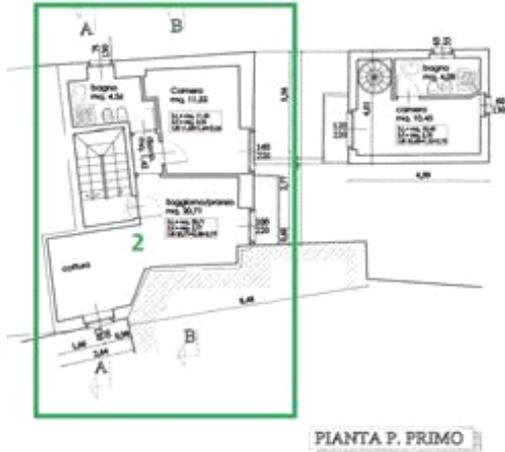
L'altezza interna è pari a mt. 2,40 ad eccezione della zona cottura e di una porzione del soggiorno/pranzo con un'altezza media interna pari a mt. 2,48.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt 2,40

sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI 5, piano: T.-1-2-3\, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



vista locale al Piano Primo

disegno di progetto alloggio n. 2 - Piano Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Bellano e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



estratto mappa catastale

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- parco giochi
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

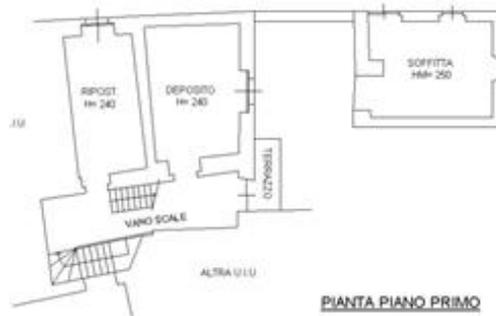
Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	49,14	x	100 %	=	49,14
Balcone	2,28	x	30 %	=	0,68
Atrio comune in quota di 1/5 di mq. 20,21	4,04	x	50 %	=	2,02
Scala comune in quota di 1/4 di mq 26,80	6,70	x	50 %	=	3,35
Totale:	62,16				55,19



estratto scheda catastale Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (20/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.523,00

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Valori FIMAA - Confcommercio Lecco - Listino Provinciale Lecco (01/01/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: immobili recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'applicazione del metodo estimativo del Valore di trasformazione è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si realizzeranno, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (Ri) dell'"ordinario imprenditore":

ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 189,29 mq) ;

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti 24 mesi.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a 6 mesi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

Dati desunti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022;

Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Lecco e Provincia anno 2023" a cura F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione;

Dati desunti dal "Borsino immobiliare" anno 2023";

Offerte di vendita di immobili residenziali il mercato immobiliare nella zona, ed in Valsassina in generale, è molto ingessato. Le compravendite scarseggiano e quando ci sono si riferiscono ad immobili che seppur abitabili risultano comunque sempre vetusti. I nuovi alloggi in condominio sono ormai rarità.

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di 1.400 €/mq

Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un compendio a destinazione residenziale di tipo civile con classe

energetica prevista dalla normativa vigente.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

Residenza tipologia civile tipo medio in zona (€/mq. 1.400,00);

Il valore medio unitario determinato sopra, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro SIp (superficie utile lorda), in cui viene già considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono incluse nel computo della SIp (balconi, androni, vani scala ecc.) che devono essere considerate per quanto riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi.

Riassumendo:

Valore di mercato al finito = prezzo medio di mercato (residenza) x (SIp)

$$V_m = €1.400,00 * 189,29 = €265.006,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Il Costo medio complessivo di costruzione è ricavato moltiplicando, SIp per il costo medio di costruzione al momento di stima.

Non potendo riferirsi a tabelle predisposte dagli ordini degli Architetti, Ingegneri e Costruttori ci si deve rifare al valore prudenziale basato sull'esperienza ritenendo che:

costo medio di costruzione del compendio pluri piano 1.000,00 €/mq

$$V_r = 1.000,00 * 189,29 = €189.290,00$$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione sul valore di mercato al finito

$$€265.006,00 * 2\% = € 5.300,00$$

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8 % del valore di mercato al finito per definire l'incidenza di tale voce di costo.

$$€265.006,00 * 8\% = € 21.200,00$$

Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

$$€189.290,00 * 75\% * 5\% = € 7.098,00$$

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al 10% sui Ricavi in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$$€265.006,00 * 10\% = € 26.500$$

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio è di seguito riportato:

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per determinare tale valore sono stati moltiplicati i precedenti costi dei lavori in base alla percentuale relativa alle opere mancanti. Esse andranno sottratte al valore di mercato finito.

CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE MANCANTI

Costo di costruzione del fabbricato

€189.290,00 * 66% = €124.931,00

Oneri urbanizzazione e Costo di Costruzione

€ 5.300,00 * 0% = €0,00

Oneri professionali

€ 21.200,00 * 66% = €13.992,00

Oneri finanziari

€7.098,00 * 66% = €4.685,00

Utile lordo dell'imprenditore

€26.500 * 66% = €17.490,00

Sommano €161.098,00

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si perviene a tale valore detraendo dal valore di mercato i costi di realizzazione mancanti

€265.006,00 - € 161.098,00 = €103.908,00

CALCOLO VALORE DEL LOTTO AL MQ ALLO STATO ATTUALE

€103.908,00 / mq. 189,29 = €549,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,19 x 549,00 = **30.301,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.301,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.301,51**

BENI IN CORTENOVA VIA BARUFFALDI 5, QUARTIERE PRATO SAN PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **44,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento disposto su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Esso è ubicato al Piano Secondo di un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Secondo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 01.09.1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel corso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due

livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Secondo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stucature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di mt 2,40 sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI 5, piano: T. - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



PIANTA P. SECONDO

disegno di progetto alloggio n. 3 - Piano Secondo



vista locale al Piano Secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Bellano e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



estratto mappa catastale

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★☆☆

farmacie

nella media ★★★★★★☆☆

parco giochi

nella media ★★★★★★☆☆

municipio

nella media ★★★★★★☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

nella media ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	38,96	x	100 %	=	38,96

Atrio comune in quota di 1/5 di mq 20,21	4,04	x	50 %	=	2,02
Scala comune in quota di 1/4 di mq 26,80	6,70	x	50 %	=	3,35
Totale:	49,70				44,33



estratto scheda catastale Piano Secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (20/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.523,00

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Valori FIMAA - Confcommercio Lecco - Listino Provinciale Lecco (01/01/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: immobili recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'applicazione del metodo estimativo del Valore di trasformazione è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si realizzeranno, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (Ri) dell'"ordinario imprenditore":

ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 189,29 mq) ;

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti 24 mesi.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a 6 mesi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

Dati desunti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022;

Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Lecco e Provincia anno 2023" a cura F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione;

Dati desunti dal "Borsino immobiliare" anno 2023";

Offerte di vendita di immobili residenziali il mercato immobiliare nella zona, ed in Valsassina in generale, è molto ingessato. Le compravendite scarseggiano e quando ci sono si riferiscono ad immobili che seppur abitabili risultano comunque sempre vetusti. I nuovi alloggi in condominio sono ormai rarità.

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di 1.400 €/mq

Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un compendio a destinazione residenziale di tipo civile con classe energetica prevista dalla normativa vigente.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

Residenza tipologia civile tipo medio in zona (€/mq. 1.400,00);

Il valore medio unitario determinato sopra, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro SIp (superficie utile lorda), in cui viene già considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono incluse nel computo della SIp (balconi, androni, vani scala ecc.) che devono essere considerate per quanto riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi.

Riassumendo:

Valore di mercato al finito = prezzo medio di mercato (residenza) x (SIp)

$V_m = €1.400,00 * 189,29 = €265.006,00$

DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Il Costo medio complessivo di costruzione è ricavato moltiplicando, SIp per il costo medio di costruzione al momento di stima.

Non potendo riferirsi a tabelle predisposte dagli ordini degli Architetti, Ingegneri e Costruttori ci si deve rifare al valore prudenziale basato sull'esperienza ritenendo che:

costo medio di costruzione del compendio pluri piano 1.000,00 €/mq

$V_r = 1.000,00 * 189,29 = €189.290,00$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione sul valore di mercato al finito

$€265.006,00 * 2\% = € 5.300,00$

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8 % del valore di mercato al finito per definire l'incidenza di tale voce di costo.

$€265.006,00 * 8\% = € 21.200,00$

Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

$$€189.290,00 * 75% * 5% = € 7.098,00$$

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al 10% sui Ricavi in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$$€265.006,00 * 10% = € 26.500$$

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio è di seguito riportato:

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per determinare tale valore sono stati moltiplicati i precedenti costi dei lavori in base alla percentuale relativa alle opere mancanti. Esse andranno sottratte al valore di mercato finito.

CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE MANCANTI

Costo di costruzione del fabbricato

$$€189.290,00 * 66% = €124.931,00$$

Oneri urbanizzazione e Costo di Costruzione

$$€ 5.300,00 * 0% = €0,00$$

Oneri professionali

$$€ 21.200,00 * 66% = €13.992,00$$

Oneri finanziari

$$€7.098,00 * 66% = €4.685,00$$

Utile lordo dell'imprenditore

$$€26.500 * 66% = €17.490,00$$

Sommano €161.098,00

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si perviene a tale valore detraendo dal valore di mercato i costi di realizzazione mancanti

$$€265.006,00 - € 161.098,00 = €103.908,00$$

CALCOLO VALORE DEL LOTTO AL MQ ALLO STATO ATTUALE

$$€103.908,00 / \text{mq. } 189,29 = €549,00/\text{mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,33	x	549,00	=	24.337,17
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.337,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.337,17**

BENI IN CORTENOVA VIA BARUFFALDI 5, QUARTIERE PRATO SAN PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **42,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una mansarda disposta su unico livello, con accesso da scala interna condominiale. Essa è ubicata al Piano Terzo (sottotetto) di un fabbricato comprendente più unità abitative. Trattandosi di locali con copertura inclinata a vista quindi con altezze ridotte, l'unità viene considerata mansarda. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, sulla sinistra si trova il vano scale comune, a Piano Terzo sulla sinistra si accede all'alloggio.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente all'appartamento al Piano Terzo risulta essere al rustico. Mancano i sottofondi, porzioni di intonaco, rasature, realizzazione parziale delle pareti in cartongesso e delle stuccature, impianti, serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e finiture in genere.

L'unità è composta da: soggiorno/cottura/letto, disimpegno e bagno.

All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/4 della scala comune.

L'altezza media interna è pari a mt. 2,15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di mt 2,15 sotto travetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC0100004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



disegno di progetto alloggio/mansarda n. 4 - Piano Terzo



vista locale al Piano Terzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Bellano e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



estratto mappa catastale

SERVIZI

asilo nido
farmacie
parco giochi
municipio
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



media
stato di manutenzione generale: al di sopra della media 
servizi: al di sopra della media 
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mansarda	39,80	x	90 %	=	35,82
Porzione rialzata	2,36	x	50 %	=	1,18
Atrio comune in quota di 1/5 di mq 20,21	4,04	x	50 %	=	2,02
Scala comune in quota di 1/4 di mq 26,80	6,70	x	50 %	=	3,35
Totale:	52,90				42,37



PIANTA SOTTOTETTO

estratto scheda catastale Piano Terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (20/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.523,00

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Valori FIMAA - Confcommercio Lecco - Listino Provinciale Lecco (01/01/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: immobili recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'applicazione del metodo estimativo del Valore di trasformazione è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si realizzeranno, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (Ri) dell'"ordinario imprenditore":

ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 189,29 mq) ;

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti 24 mesi.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a 6 mesi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

Dati desunti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022;

Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Lecco e Provincia anno 2023" a cura F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione;

Dati desunti dal "Borsino immobiliare" anno 2023";

Offerte di vendita di immobili residenziali il mercato immobiliare nella zona, ed in Valsassina in generale, è molto ingessato. Le compravendite scarseggiano e quando ci sono si riferiscono ad immobili che seppur abitabili risultano comunque sempre vetusti. I nuovi alloggi in condominio sono ormai rarità.

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di 1.400 €/mq

Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un compendio a destinazione residenziale di tipo civile con classe energetica prevista dalla normativa vigente.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

Residenza tipologia civile tipo medio in zona (€/mq. 1.400,00);

Il valore medio unitario determinato sopra, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro S_{lp} (superficie utile lorda), in cui viene già considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono incluse nel computo della S_{lp} (balconi, androni, vani scala ecc.) che devono essere considerate per quanto

riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi.

Riassumendo:

Valore di mercato al finito = prezzo medio di mercato (residenza) x (Slp)

$$V_m = €1.400,00 * 189,29 = €265.006,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Il Costo medio complessivo di costruzione è ricavato moltiplicando, Slp per il costo medio di costruzione al momento di stima.

Non potendo riferirsi a tabelle predisposte dagli ordini degli Architetti, Ingegneri e Costruttori ci si deve rifare al valore prudenziale basato sull'esperienza ritenendo che:

costo medio di costruzione del compendio pluri piano 1.000,00 €/mq

$$V_r = 1.000,00 * 189,29 = €189.290,00$$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione sul valore di mercato al finito

$$€265.006,00 * 2\% = € 5.300,00$$

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8 % del valore di mercato al finito per definire l'incidenza di tale voce di costo.

$$€265.006,00 * 8\% = € 21.200,00$$

Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

$$€189.290,00 * 75\% * 5\% = € 7.098,00$$

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al 10% sui Ricavi in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$$€265.006,00 * 10\% = € 26.500$$

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio è di seguito riportato:

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per determinare tale valore sono stati moltiplicati i precedenti costi dei lavori in base alla percentuale relativa alle opere mancanti. Esse andranno sottratte al valore di mercato finito.

CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE MANCANTI

Costo di costruzione del fabbricato

$$€189.290,00 * 66\% = €124.931,00$$

Oneri urbanizzazione e Costo di Costruzione

$$€ 5.300,00 * 0\% = €0,00$$

Oneri professionali

$$€ 21.200,00 * 66\% = €13.992,00$$

Oneri finanziari

$$€7.098,00 * 66\% = €4.685,00$$

Utile lordo dell'imprenditore

€26.500 * 66% = €17.490,00

Sommano €161.098,00

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si perviene a tale valore detraendo dal valore di mercato i costi di realizzazione mancanti

€265.006,00 - € 161.098,00 = €103.908,00

CALCOLO VALORE DEL LOTTO AL MQ ALLO STATO ATTUALE

€103.908,00 / mq. 189,29 = €549,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,37 x 549,00 = 23.261,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.261,13

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.261,13

BENI IN CORTENOVA VIA BARUFFALDI 5, QUARTIERE PRATO SAN PIETRO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO E

villetta a schiera laterale a CORTENOVA Via Baruffaldi 5, quartiere Prato San Pietro, della superficie commerciale di **52,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 15.05.2023 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Elisabetta Crippa si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un villino a schiera di testa disposto su due livelli, con accesso da corte condominiale al giardino di proprietà. Esso è ubicato al Piano Terra e Primo (sottotetto) ed è eretto in aderenza lungo un lato ad un fabbricato comprendente più unità abitative. Il tutto è ubicato in Cortenova Via Baruffaldi, 5.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta nel vecchio nucleo della Frazione Prato San Pietro. Essa è accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero sufficiente. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite portoncino con accesso al corridoio interno, proseguendo fino in fondo, oltrepassata la corte comune si accede alla proprietà.

Trattasi di un fabbricato eretto anteriormente al 1967 adibito a cantine depositi e ripostigli oltre ad un rudere in pietra semidiroccato in corpo separato.

Nel coso dell'anno 2008 l'intero complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione per la formazione di n. 4 alloggi su differenti piani oltre ad una villetta a schiera di testa realizzata su due livelli, in luogo del rudere.

L'intervento prevede anche un piccolo ampliamento del rudere.

Attualmente il progetto è stato realizzato solo parzialmente, il rudere non è ancora stato oggetto di intervento.

Quando le opere saranno terminate lo stato d'uso e di conservazione generale sarà buono.

Allo stato attuale la porzione di fabbricato inerente al villino risulta essere un rudere semidiroccato.

Mancano opere strutturali, finiture e impianti per renderlo abitabile.

L'unità nel progetto è composta da: soggiorno/cottura al Piano Terra e da camera, bagno e balcone al Piano Primo collegati da scala interna all'unità.

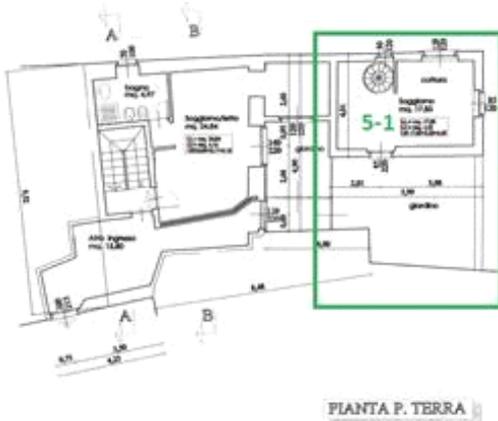
All'immobile compete la quota di 1/5 dell'atrio comune e la quota di 1/2 della corte comune.

L'altezza interna è pari a mt. 2,40 al piano terra ed una altezza media interna pari a mt. 2,40 al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1[^], ha un'altezza interna di mt 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4589 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 176 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA BARUFFALDI n. 5, piano: T-1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2004 Pratica n. LC010004 in atti dal 13/09/2004 COSTITUZIONE (n. 1579.1/2004) Coerenze: mapp. 3087, 1413, 1417 del C.T., strada, mapp. 1421 C.T., mapp. 4589/3 C.F., mapp. 2593 C.T. e mapp. 4589/2 C.F.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



disegno di progetto villetta a schiera n. 5 - Piano Terra



disegno di progetto villetta a schiera n. 5 - Piano Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio, Bellano e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



estratto mappa catastale

SERVIZI

asilo nido

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt	nella media	
-------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

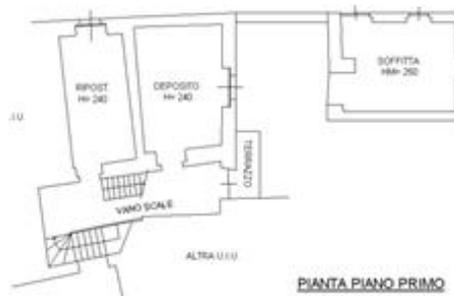
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villetta a schiera	43,99	x	100 %	=	43,99
Balcone	2,33	x	30 %	=	0,70
Corte	23,22	x	25 %	=	5,81
Atrio comune in quota di 1/5 di mq 20,21	4,04	x	50 %	=	2,02
Corte comune in quota di 1/2 di mq 3,25	1,63	x	25 %	=	0,41
Totale:	75,21				52,92



estratto scheda catastale Piano Terra



estratto scheda catastale Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (20/05/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.523,00

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Valori FIMAA - Confcommercio Lecco - Listino Provinciale Lecco (01/01/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: immobili recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'applicazione del metodo estimativo del **Valore di trasformazione** è necessario ipotizzare le caratteristiche dell'intervento che "virtualmente" si realizzeranno, al fine di avviare le operazioni di calcolo dei possibili Ricavi (**Ri**) dell'"ordinario imprenditore":

Ristrutturazione del fabbricato esistente (slp 52,92 mq) ;

Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato per entrambe i lotti **24 mesi**.

Fase propedeutica, (predisposizione e iter della progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo pari a **6 mesi**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO TRASFORMATO

Per l'identificazione del valore venale del fabbricato, secondo prassi, sono state svolte opportune Indagini di mercato indirizzate a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

1. Dati desunti da **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022;

2. Dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Lecco e Provincia **anno 2023**" a cura F.I.M.A.A. Collegio agenti d'affari in mediazione;
3. Dati desunti dal "**Borsino immobiliare**" anno 2023";
4. **Offerte di vendita di immobili residenziali** il mercato immobiliare nella zona, ed in Valsassina in generale, è molto ingessato. Le compravendite scarseggiano e quando ci sono si riferiscono ad immobili che seppur abitabili risultano comunque sempre vetusti. I nuovi alloggi in condominio sono ormai rarità.

Elaborati i dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio residenziale finale il prezzo medio unitario di **1.400 €/mq**

Ri = Valore finale (Ricavi)

Si ipotizza la realizzazione di un compendio a destinazione residenziale di tipo civile con classe energetica prevista dalla normativa vigente.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati (**P**) ossia il prezzo medio di mercato distinto per:

- Residenza tipologia civile tipo medio in zona (**€/mq. 1.400,00**);

Il valore medio unitario determinato sopra, si riferisce alla superficie commerciale degli immobili residenziali, che si andrà ad indicare con il parametro **Slp (superficie utile lorda)**, in cui viene già considerata l'incidenza delle aree scoperte ovvero delle porzioni dell'edificio che sono incluse nel computo della Slp (balconi, androni, vani scala ecc.) che devono essere considerate per quanto riguarda i costi di realizzazione ed i ricavi.

Riassumendo:

Valore di mercato al finito = prezzo medio di mercato (residenza) x (Slp)

$$Vm = € 1.400,00 * 52,92 = € 74.088,00$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Il Costo medio complessivo di costruzione è ricavato moltiplicando, Slp per il costo medio di costruzione al momento di stima.

Non potendo riferirsi a tabelle predisposte dagli ordini degli Architetti, Ingegneri e Costruttori ci si deve rifare al valore prudenziale basato sull'esperienza ritenendo che:

- costo medio di costruzione del compendio pluri piano **1.000,00 €/mq**

$$Vr = 1.000,00 * 52,92 = € 52.920,00$$

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione sul valore di mercato al finito

$$€ 74.088,00 * 2\% = € 1.482,00$$

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza nonché il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al **8 %** del valore di mercato al finito per definire l'incidenza di tale voce di costo.

$$€ 74.088,00 * 8\% = € 5.927,00$$

Oneri finanziari

Comprendono prestiti, mutui, fidejussioni calcolati ipotizzando un tasso del 5% sul 75% dei costi di cui si ipotizza il ricorso al credito.

$$€ 52.920,00 * 75% * 5% = € 1.985,00$$

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Per la sua determinazione si assume un ipotetico profitto medio pari al **10%** sui Ricavi in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

$$€ 74.088,00 * 10% = € 7.409,00$$

L'applicazione dei parametri sopra esposti per la determinazione del Valore venale del compendio è di seguito riportato:

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per determinare tale valore sono stati moltiplicati i precedenti costi dei lavori in base alla percentuale relativa alle opere mancanti. Esse andranno sottratte al valore di mercato finito.

CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE MANCANTI

Costo di costruzione del fabbricato

$$€ 52.920,00 * 96% = € 50.198,00$$

Oneri urbanizzazione e Costo di Costruzione

$$€ 1.402,00 * 2% = € 741,00$$

Oneri professionali

$$€ 5.927,00 * 80% = € 4.742,00$$

Oneri finanziari

$$€ 1.985,00 * 96% = € 1.906,00$$

Utile lordo dell'imprenditore

$$€ 7.409,00 * 96% = € 7.113,00$$

Sommano € 64.700,00

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si perviene a tale valore detraendo dal valore di mercato i costi di realizzazione mancanti

$$€ 74.088,00 - € 64.700,00 = € 9.388,00$$

CALCOLO VALORE DEL LOTTO AL MQ ALLO STATO ATTUALE

$$€ 9.388,00 / mq. 52,92 = € 177,00/mq$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,92	x	177,00	=	9.367,11
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.367,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.367,11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Cortenova, agenzie: della Valsassina, osservatori del mercato immobiliare valori OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: informazioni raccolte in loco

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	47,40	0,00	549,00	549,00
B	appartamento	55,19	0,00	30.301,51	30.301,51
C	appartamento	44,33	0,00	24.337,17	24.337,17
D	appartamento	42,37	0,00	23.261,13	23.261,13
E	villetta a schiera laterale	52,92	0,00	9.367,11	9.367,11
				87.815,91 €	87.815,91 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.565,91**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.684,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 1,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.880,00

data 22/06/2023

il tecnico incaricato
Diana Barassi