



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 94/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. ELISABETTA CRIPPA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Davide Fumagalli**

CF:FMGDVD87H13B729S

con studio in BARZANO' (LC) Via A. Gramsci n. 61

telefono: 3343654017

email: geom.dfumagalli@gmail.com

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.55 M..Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Da nord in senso orario: UIU SUB. 58, UIU SUB. 61, VANO SCALA COMUNE SUB. 2, PROIEZIONE SU STRADA INTERNA VIA COLDIRONE.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** box singolo, composto da box, sviluppa una superficie commerciale di **16,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da Nord in senso orario: UI SUB. 26, TERRAPIENO, SUB. 69 E SUB. 28, CORSELLO COMUNE SUB. 1,  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.816,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita, stipulato il 31/10/2009 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Si fa presente che il soggetto occupante agiva in giudizio con la soc. esecutata ottenendo sentenza n. 961/2013 che accertava e dichiarava l'autenticità delle sottoscrizioni in riferimento al contratto

preliminare di compravendita.

Successivamente l'occupante dinnanzi al Notaio Dott.ssa Federica Croce stipulava in data 16/05/2017 nuovo contratto preliminare di vendita con la soc. esecutata, contratto preliminare di compravendita trascritto in data 30 maggio 2017 Reg. Gen. 7014 - Reg Part. 5071. Ad oggi però l'atto di passaggio proprietà non è stato stipulato.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

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

N.B.:

1) Con scrittura privata preliminare di compravendita del 31/10/2010, con sottoscrizione autenticata giudizialmente con sentenza n 961 del 25/11/2013 tribunale di lecco, trascritta in data 20/06/2014 ai nn. 6720/5118 la soc. esecutata promettera in vendita gli immobili n. 7 - foglio 31 particella 4678 subalterno 27 e l'immobile 20 foglio 31 particella 4678 subalterno 62 al sig. M.L. nato il 02/12/1941.

2) Con scrittura privata preliminare di compravendita con sottoscrizione autentica in data 16/05/2017 Notaio Federica Croce di Lecco rep. 10768/7194 trascritta in data 30/05/2017 ai nn. 7014/5071 la soc. esecutata prometteva in vendita gli immobili n. 7 - foglio 31 particella 4678 subalterno 27 e l'immobile 20 foglio 31 particella 4678 subalterno 62 al sig. M.L. nato il 02/12/1941.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

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

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE , stipulata il 26/06/2012 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 5867 di repertorio, trascritta il 04/07/2012 a LECCO ai nn. 9766/7587, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO GIUDIZIALE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 950,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 39.761,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>non indicati nel dettaglio.</b>
Ulteriori avvertenze:	

SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

Spese arretrate ed insolute dalla soc. eseguita: 39.761,15 € al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 € annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 € annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 € annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO "CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

**VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA

COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca un pilastro nel locale cucina ed un muro interno presenta uno sperone sempre in cucina non indicato nei disegni. Possibile dimenticanza grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica stato luoghi per inserimento pilastro e sperone interno tavolato zona cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria con oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 62

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 27

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca pilastro in zona cucina e sperone muro zona cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo docfa successivo alla sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 62

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 27

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.55 M..Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Da nord in senso orario: UIU SUB. 58, UIU SUB. 61, VANO SCALA COMUNE SUB. 2, PROIEZIONE SU STRADA INTERNA VIA COLDIRONE.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo facente parte di complesso condominiale denominato CONDOMINIO BORGO "1"; presente vano scala con ascensore interno il tutto condominiale. Unità composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere. presente balcone con affaccio sulla via interna Coldirone. L'unità presenta porta blindata di accesso, pavimentazione soggiorno, cucina, dis, bagno in ceramica posata diagonale fugata, nelle camere parquet, zoccolini in legno, bagno e cucina rivestimento in ceramica, presenti in bagno sanitari in ceramica e rubinetteria cromata, serramenti in legno con vetro e persiane in legno, pareti tinteggiate. Presente balcone con pavimentazione in ceramica e caldaia murale esterna, unità termoautonoma con emanazione calore mediante radianti a parete. Porte interne in legno tamburato. Unità in condizioni buone. Presenti solo in alcuni punti leggeri scrostamenti / sfogliamenti pittura.

Beni mobili presenti non fanno parte della stima e del lotto.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento come da dati di visura - sup. catastale	82,00	x	100 %	=	82,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>82,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da box, sviluppa una superficie commerciale di **16,80 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da Nord in senso orario: UI SUB. 26, TERRAPIENO, SUB. 69 E SUB. 28, CORSELLO COMUNE SUB. 1,  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale sulle porzioni in abbinamento come eventuale box. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,00	x	1.170,00	=	<b>95.940,00</b>
Valore superficie accessori:	16,80	x	1.170,00	=	<b>19.656,00</b>
					<b>115.596,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 115.596,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 115.596,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO , ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	appartamento	82,00	16,80	115.596,00	115.596,00
				<b>115.596,00 €</b>	<b>115.596,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 5.779,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.816,20</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 16.022,43</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 3,77</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.790,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a INTROBIO VIA COLDIRONE 9, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD PT. IN SENSO ORARIO: STRADA INTERNA VIA COLDIRONE MAPP. 4676, STRADA INTERNA VIA COLDIRONE MAPP. 4676, MAPP. 4989, MAPP. 5004, ALTRA UI SUB. 57

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** box doppio, composto da box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **19,80** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IN SENSO ORARIO DA NORD: TERRAPIENO, CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 18, UI SUB. 58  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box doppio con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. presente porta di accesso alla bussola che conduce direttamente alla u.i. appartamento.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 181.990,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 154.690,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita, stipulato il 18/06/2011, registrato il 07/07/2011 a BERGAMO 1 ai nn. 5535 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di

fallimento ), con l'importo dichiarato di 280.000,00.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

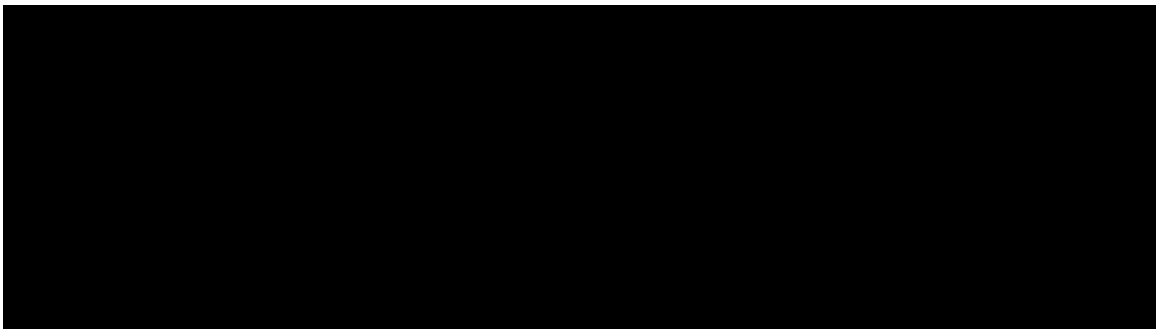
Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

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

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

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

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



#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 950,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 39.761,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>non indicati nel</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>dettaglio.</b>

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolute dalla soc. eseguita: 39.761,15 € al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 € annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 € annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 € annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.

TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di

protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

**VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenti opere interne non conformi come ultimo disegno comunale, per esempio al P.INT. manca una bussola di accesso al box non indicata, al P.t. manca una porta che conduce al vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria con oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 58

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano alcuni tavolati interni come per esempio bussola al p.int che conduce al box, manca porta interna al pt che da su vano scala verso p. int.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa successivo alla pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 58

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD PT. IN SENSO ORARIO: STRADA INTERNA VIA COLDIRONE MAPP. 4676, STRADA INTERNA VIA COLDIRONE MAPP. 4676, MAPP. 4989, MAPP. 5004, ALTRA UI SUB. 57

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto su più livelli, ossia piano terra, piano primo e piano primo sottostrada; unità facente parte di complesso condominiale denominato CONDOMINIO BORGO "1"; presente vano scala interna alla abitazione per accesso ai piani del bene, presenta scala in marmo. Unità composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed area esterna giardino al piano terra, (ingresso indipendente per l'appartamento) (al box accesso da corsello condominiale comune); al piano primo presente numero tre camere di cui una con annesso ripostiglio/cabina armadio; bagno e disimpegno; al piano primo sottostrada presente locale lavanderia, cantina, bussola accesso al box, e intercapedine. Tetto in legno a vista al piano primo/sottotetto. L'unità presenta porta blindata di accesso, pavimentazione soggiorno, cucina, dis, bagni e locali al P. interrato in ceramica posata diagonale fugata, nelle camere parquet, zoccolini in legno, bagno e cucina rivestimento in ceramica, presenti in bagno sanitari in ceramica e rubinetteria cromata, serramenti in legno con vetro e persiane in legno, pareti tinteggiate. Presente caldaia murale esterna, unità termoautonoma con emanazione calore mediante radianti a parete. Porte interne in legno tamburato. L'unità presenta in diverse zona problemi di umidità e filtrazione di acqua. Unità in condizioni sufficienti.

Beni mobili presenti non fanno parte della stima e del lotto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento come da dati di visura - sup. catastale	155,00	x	100 %	=	155,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>155,00</b>

## ACCESSORI:

**box doppio**, composto da box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **19,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IN SENSO ORARIO DA NORD: TERRAPIENO, CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 18, UI SUB. 58  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box doppio con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. presente porta di accesso alla bussola che conduce direttamente alla u.i. appartamento.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale sulle porzioni in abbinamento come eventuale box. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata. In riferimento all'unità, vista la condizione del bene data da alcuni vizi e difetti, si reputa congruo una riduzione del valore medio ponderale ottenuto del 5% in quanto le condizioni come detto sono sufficienti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,00	x	1.114,00	=	<b>172.670,00</b>
Valore superficie accessori:	19,80	x	1.114,00	=	<b>22.057,20</b>
					<b>194.727,20</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.727,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.727,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	appartamento	155,00	19,80	194.727,20	194.727,20
				<b>194.727,20 €</b>	<b>194.727,20 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 9.736,36</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 181.990,84</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 27.298,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 2,21</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 154.690,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA INTERNA VIA COLDIRONE, SUB. 58, MAPPALE 5004, SUB. 56, VANO SCALA CONDOMINIALE SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** box singolo, composto da box, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO CONDOMINIALE COMUNE SUB. 1, VANO CONDOMINIALE SUB. 2, SUB. 57, SUB 16.  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.897,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.560,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita, stipulato il 30/06/2007 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Si fa presente che l'occupante risiede in altro comune. Il sig. F.F. agiva in giudizio citando la soc. eseguita dinanzi il tribunale di Lecco. In data 05/06/2013 veniva emessa sentenza n. 677/13

depositata in cancelleria in data 13/08/2013 con la quale il Tribunale in accoglimento della domanda dell'attore, trasferiva dalla soc. eseguita al sig. F.F. la proprietà alle condizioni tutte previste nel contratto preliminare stipulato il 30/06/2007 e successivi accordi (tutti prodotti in atti) per il complessivo prezzo di Euro 115.440,00 iva compresa, subordinando l'effetto traslativo all'effettivo versamento, da parte del soggetto occupante Sig. F.F. ed in favore della soc. eseguita il residuo prezzo dovuto pari ad euro 27.440,00 oltre agli interessi legali alla data della presente decisione all'effettivo saldo. Il Tribunale dichiarava tenuta la società convenuta a trasferire l'immobile in oggetto libero da ipoteche e la condannava, in difetto, a rifondere all'acquirente quanto sarebbe stato costretto a sborsare, in sua vece, per tali adempimenti, dichiarando tenuta la società convenuta a dotare l'immobile in oggetto di quanto ex lege previsto ai fini della agibilità e la condanna, in difetto, a rifondere all'acquirente quanto sarebbe stato costretto a sborsare, in sua vece, per tali adempimenti. La sentenza veniva trascritta in data 04/02/2014 (Reg. gen. 1047 e Reg. Part. 780). Ad oggi non risulta avverata la condizione di cui alla sentenza relativa al saldo del prezzo da parte del sig. F.F.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

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

N.B.:

1) Con sentenza n. 677 del 13/08/2013 tribunale di lecco trascritta in data 04/02/2014 ai nn. 1047/780 l'immobile n1 al foglio 31 particella 4678 subalterno 15 e l'immobile 18 al foglio 31 particella 4678 subalterno 57 sono stati trasferiti in favore di F.F. nato il 01/07/1967. Nel quadro D della nota di trascrizione " PRESENZA DI CONDIZIONE: EFFETTO TRASLATIVO SUBORDINATO ALL'EFFETTIVO VERSAMENTO DA PARTE DI F.F. A FAVORE DELLA SOC. ESECUTATA DEL RESIDUO PREZZO DOVUTO PARI A EURO 27.744,00

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE , stipulata il 02/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 4039/2011 di repertorio, trascritta il 20/02/2012 a LECCO ai nn. 2679/2090, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 950,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 39.761,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>non indicati nel dettaglio.</b>
Ulteriori avvertenze:	

SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

Spese arretrate ed insolute dalla soc. eseguita: 39.761,15 € al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 € annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 € annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 € annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO "CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA

TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.

TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA **N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA INTERNA VIA COLDIRONE, SUB. 58, MAPPALE 5004, SUB. 56, VANO SCALA CONDOMINIALE SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano terra e piano primo sottostrada, facente parte di complesso condominiale denominato CONDOMINIO BORGO "1"; presente vano scala con ascensore interno il tutto condominiale. Unità composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere; oltre a area esterna posta sia a sud/ovest che a nord/est. Presente cantina al piano primo sottostrada facente parte della stessa scheda planimetrica, ossia sub. 57. L'unità presenta porta blindata di accesso, pavimentazione soggiorno, cucina, bagno in ceramica posata diagonale fugata, nelle camere e nel disimpegno parquet, zoccolini in legno, bagno e cucina rivestimento in ceramica, presenti in bagno sanitari in ceramica e rubinetteria cromata, serramenti in legno con vetro e persiane in legno, pareti tinteggiate. Presente caldaia murale esterna, unità termoautonoma con emanazione calore mediante radianti a parete. Porte interne in legno tamburato. Area esterna a giardino con presenza di parti in autobloccanti. Unità in condizioni sufficienti. Presente nella camera posta a nord/est punti di umidità e filtrazioni con scrostamenti di intonaco e pittura. Cantina posta al piano primo sottostrada con accesso mediante vano scala comune condominiale, porta in alluminio e pavimentazione in ceramica posata lineare fugata.

Beni mobili presenti non fanno parte della stima e del lotto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento come da dati di visura - sup. catastale	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da box, sviluppa una superficie commerciale di **12,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO CONDOMINIALE COMUNE SUB. 1, VANO CONDOMINIALE SUB. 2, SUB. 57, SUB 16.  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale sulle porzioni in abbinamento come eventuale box. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata. In riferimento all'unità, vista la condizione del bene data da alcuni vizi e difetti, si reputa congruo una riduzione del valore medio ponderale ottenuto del 5% in quanto le condizioni come detto sono sufficienti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	1.114,00	=	<b>80.208,00</b>
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.114,00	=	<b>13.368,00</b>
					<b>93.576,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.576,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.576,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	appartamento	72,00	12,00	93.576,00	93.576,00
				<b>93.576,00 €</b>	<b>93.576,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.678,80**

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: **€ 88.897,20**

**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: **€ 13.334,58**

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: **€ 2,62**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.560,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 4

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

**A** cantina a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO CONDOMINIALE SUB 2, SUB.66, TERRAPIENO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.342,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.140,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

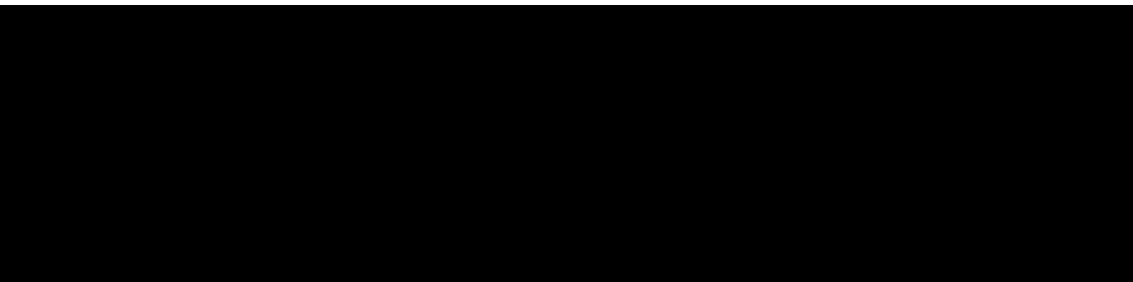
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 70,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

**MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO**

"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di

protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presente una porzione di apertura che da su bocca di lupo, non presente nei disegni comunali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino con chiusura della apertura presente tramite muratura

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

Costi di regolarizzazione:

- chiusura apertura presente: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 gg

Questa situazione è riferita solamente a cantina sub. 47.

Dopo la chiusura della apertura ivi presente il bene sarà regolare come da ultimo disegno presente in atti comunali.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presente una apertura in loco non raffigurata in scheda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo sistemazione materiale come indicato al punto "Edilizia" la scheda sarà conforme

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

Come indicato, dopo la chiusura con muratura la scheda sarà conforme con quella presente in Agenzia Entrate.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO CONDOMINIALE SUB 2, SUB.66, TERRAPIENO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al Piano Primo Sottostrada, cantina facente parte di complesso condominiale denominato "Condominio BORGIO 1". Accesso da scala comune con presenza di ascensore interno. Presenta pavimentazione in battuto di cls, porta di accesso alla cantina in alluminio.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina, come da dati visura sup. catastale	5,00	x	33 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,65</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Trattandosi di cantina si reputa congrua una riduzione forfettaria di abbattimento del valore €/mq medio ponderale del 10%, il tutto per avvicinarsi al più probabile valore di mercato per locali cantina. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,65 x 1.056,00 = **1.742,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.742,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.742,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E

LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO , ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	cantina	1,65	0,00	1.742,40	1.742,40
				<b>1.742,40 €</b>	<b>1.742,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.342,40**

#### 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: **€ 201,36**

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: **€ 1,04**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.140,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 5

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

**A** cantina a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB. 43, SUB. 12, SUB. 53, SUB. 45 E CORRIDOIO COMUNE SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.090,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.770,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

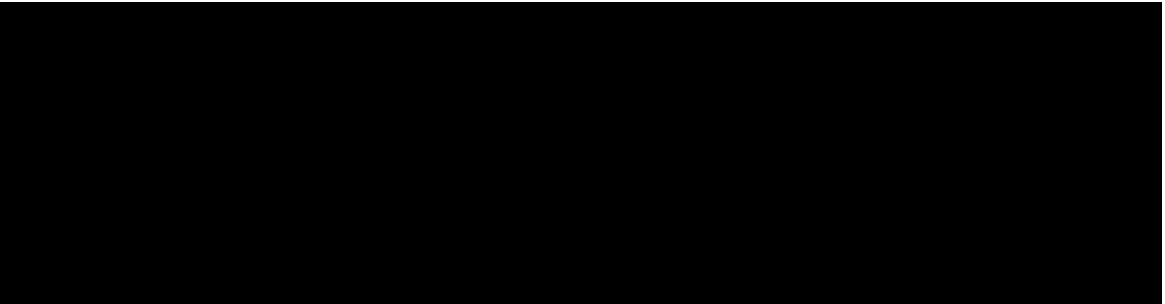
Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

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

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 70,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 39.761,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>non indicati nel dettaglio.</b>
Ulteriori avvertenze:	

### SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO

"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di

protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB. 43, SUB. 12, SUB. 53, SUB. 45 E CORRIDOIO COMUNE SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al Piano Primo Sottostrada, cantina facente parte di complesso condominiale denominato "Condominio BORGIO 1". Accesso da scala comune con presenza di ascensore interno. Presenta pavimentazione in battuto di cls, porta di accesso alla cantina in alluminio.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina, come da dati visura sup. catastale	6,00	x	33 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,98</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Trattandosi di cantina si reputa congrua una riduzione forfettaria di abbattimento del valore €/mq medio ponderale del 10%, il tutto per avvicinarsi al più probabile valore di mercato per locali cantina. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,98 x 1.056,00 = **2.090,88**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.090,88**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.090,88**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	cantina	1,98	0,00	2.090,88	2.090,88
				<b>2.090,88 €</b>	<b>2.090,88 €</b>

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: **€ 2.090,88**

**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: **€ 313,63**

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: **€ 7,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.770,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 6

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

**A** cantina a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB. 2, SUB. 44, SUB. 53, TERRAPIENO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.090,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.770,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

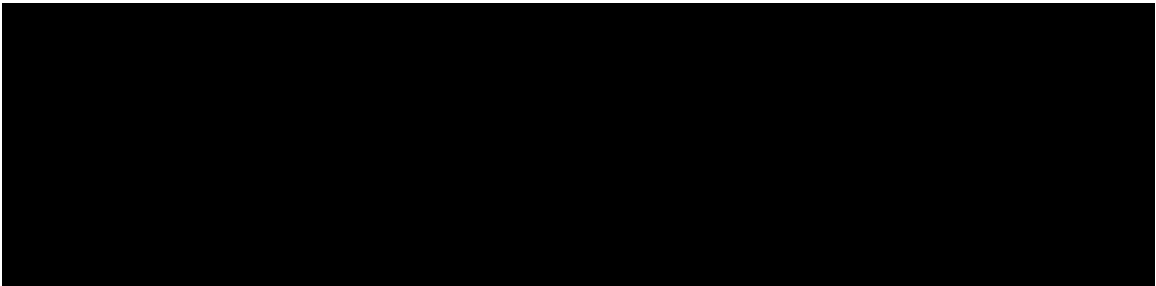
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 70,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO

"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di

protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB. 2, SUB. 44, SUB. 53, TERRAPIENO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al Piano Primo Sottostrada, cantina facente parte di complesso condominiale denominato "Condominio BORGIO 1". Accesso da scala comune con presenza di ascensore interno. Presenta pavimentazione in battuto di cls, porta di accesso alla cantina in alluminio.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina, come da dati visura sup. catastale	6,00	x	33 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,98</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Trattandosi di cantina si reputa congrua una riduzione forfettaria di abbattimento del valore €/mq medio ponderale del 10%, il tutto per avvicinarsi al più probabile valore di mercato per locali cantina. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,98 x 1.056,00 = **2.090,88**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.090,88**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.090,88**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	cantina	1,98	0,00	2.090,88	2.090,88
				<b>2.090,88 €</b>	<b>2.090,88 €</b>

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: **€ 2.090,88**

**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: **€ 313,63**

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: **€ 7,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.770,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 7

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

**A** cantina a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB. 2, SUB. 64, SUB. 18, SUB. 17, SUB. 50

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.742,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.480,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

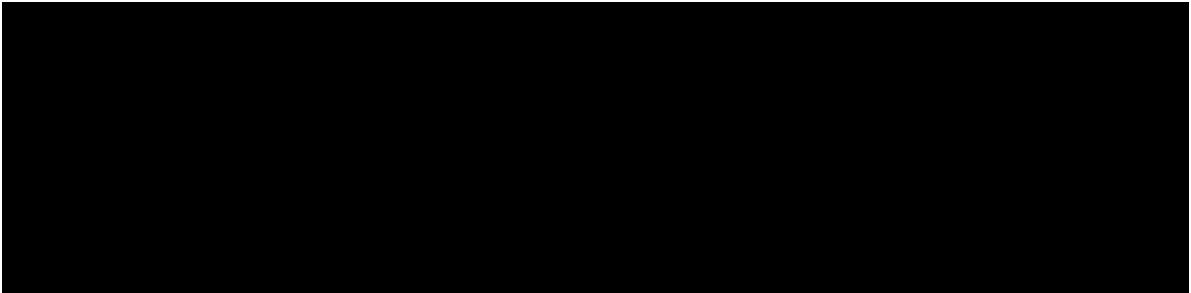
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 70,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

**MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO**



"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di

protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB. 2, SUB. 64, SUB. 18, SUB. 17, SUB. 50

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al Piano Primo Sottostrada, cantina facente parte di complesso condominiale denominato "Condominio BORGIO 1". Accesso da scala comune con presenza di ascensore interno. Presenta pavimentazione in battuto di cls, porta di accesso alla cantina in alluminio.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina, come da dati visura sup. catastale	5,00	x	33 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,65</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Trattandosi di cantina si reputa congrua una riduzione forfettaria di abbattimento del valore €/mq medio ponderale del 10%, il tutto per avvicinarsi al più probabile valore di mercato per locali cantina. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,65 x 1.056,00 = **1.742,40**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.742,40**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.742,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	cantina	1,65	0,00	1.742,40	1.742,40
				<b>1.742,40 €</b>	<b>1.742,40 €</b>

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: **€ 1.742,40**

**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: **€ 261,36**

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: **€ 1,04**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 8

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

**A** cantina a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB 2, SUB. 49, SUB. 17, SUB. 16, SUB. 57

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.742,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.480,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

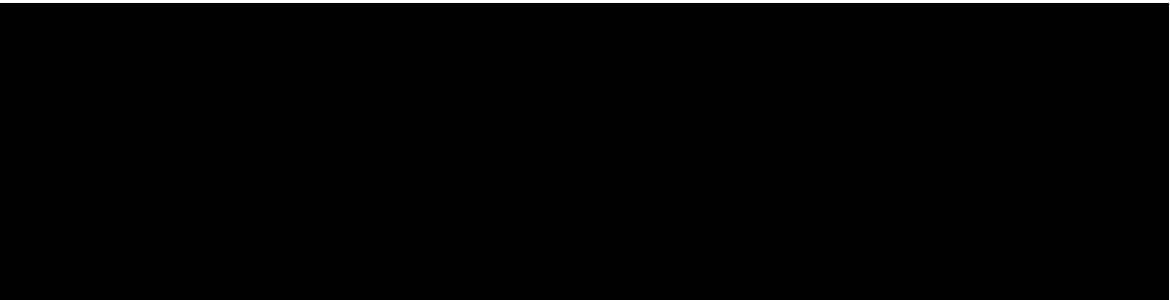
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 70,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

**MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO**

"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di



protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

**DIA N. DIA PE 62/2009-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

**AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

**DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a INTROBIO VIA COLDIRONE 9/A, della superficie commerciale di **1,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE SUB 2, SUB. 49, SUB. 17, SUB. 16, SUB. 57

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al Piano Primo Sottostrada, cantina facente parte di complesso condominiale denominato "Condominio BORGIO 1". Accesso da scala comune con presenza di ascensore interno. Presenta pavimentazione in battuto di cls, porta di accesso alla cantina in alluminio.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina, come da dati visura sup. catastale	5,00	x	33 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,65</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Trattandosi di cantina si reputa congrua una riduzione forfettaria di abbattimento del valore €/mq medio ponderale del 10%, il tutto per avvicinarsi al più probabile valore di mercato per locali cantina. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,65 x 1.056,00 = **1.742,40**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.742,40**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.742,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	cantina	1,65	0,00	1.742,40	1.742,40
				<b>1.742,40 €</b>	<b>1.742,40 €</b>

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: **€ 1.742,40**

**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: **€ 261,36**

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: **€ 1,04**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 9

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 15, SUB. 57, SUB. 50 SUB. 17  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.338,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.330,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

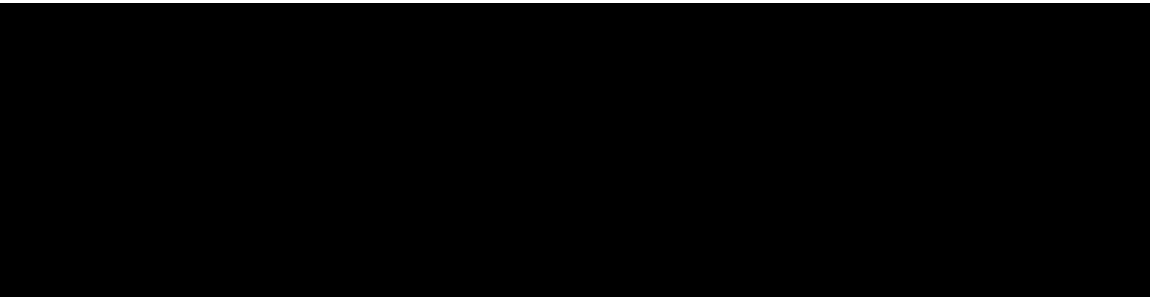
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO "CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A



**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 15, SUB. 57, SUB. 50 SUB. 17  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	19,00	x	60 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>11,40</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,40 x 1.170,00 = **13.338,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.338,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.338,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	11,40	0,00	13.338,00	13.338,00
				<b>13.338,00 €</b>	<b>13.338,00 €</b>

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: **€ 13.338,00**

**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: **€ 2.000,70**

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: **€ 7,30**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.330,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 10

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSDDELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 16, SUB. 50, SUB. 49, SUB. 18  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.338,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.330,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

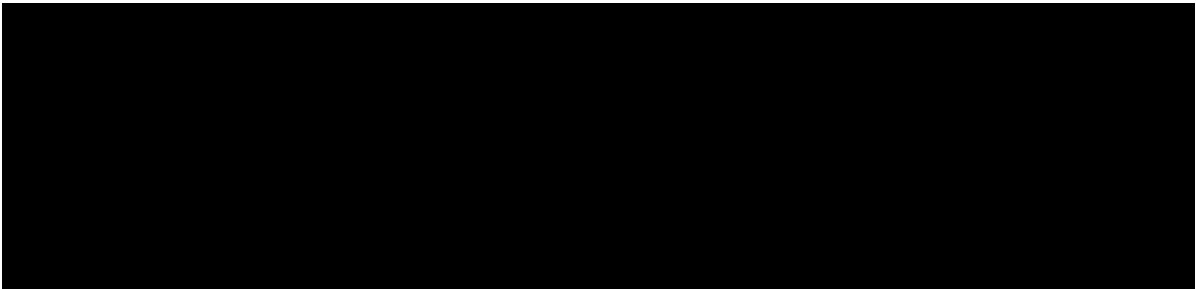
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSDDELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 16, SUB. 50, SUB. 49, SUB. 18  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	19,00	x	60 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>11,40</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)



Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,40 x 1.170,00 = **13.338,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.338,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.338,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	11,40	0,00	13.338,00	13.338,00
				<b>13.338,00 €</b>	<b>13.338,00 €</b>

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: **€ 13.338,00**

**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: **€ 2.000,70**

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: **€ 7,30**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.330,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 11

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 20, TERRAPIENO, VANO SCALA COMUNE SUB. 701  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.038,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.230,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

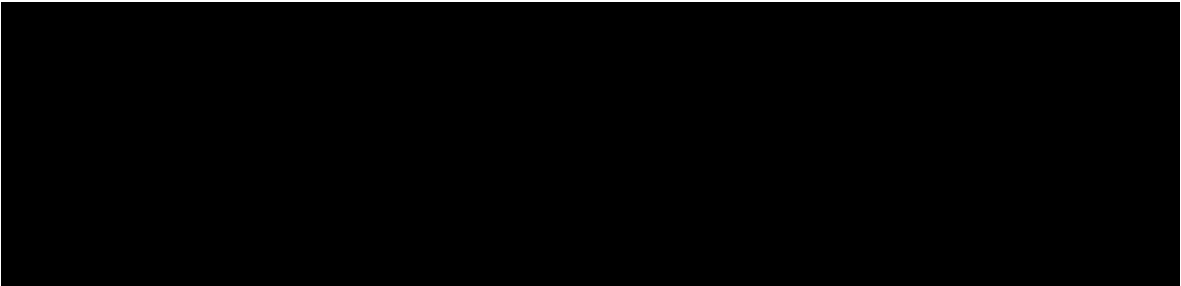
Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **11,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 20, TERRAPIENO, VANO SCALA COMUNE SUB. 701  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. La basculante del presente box in data sopralluogo si presentava rotta e di difficile apertura.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	19,00	x	60 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>11,40</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. In questo caso, come scritto, la basculante si presenta in data sopralluogo di difficile apertura e rotta, pertanto, si reputa congrua una riduzione in abbattimento del 10% del valore medio ponderale ottenuto. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,40 x 1.056,00 = **12.038,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.038,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.038,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	11,40	0,00	12.038,40	12.038,40
				<b>12.038,40 €</b>	<b>12.038,40 €</b>

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: **€ 12.038,40**

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.805,76**

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: **€ 2,64**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.230,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 12

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **13,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 24, TERRAPIENO, SUB. 26  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.444,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.120,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

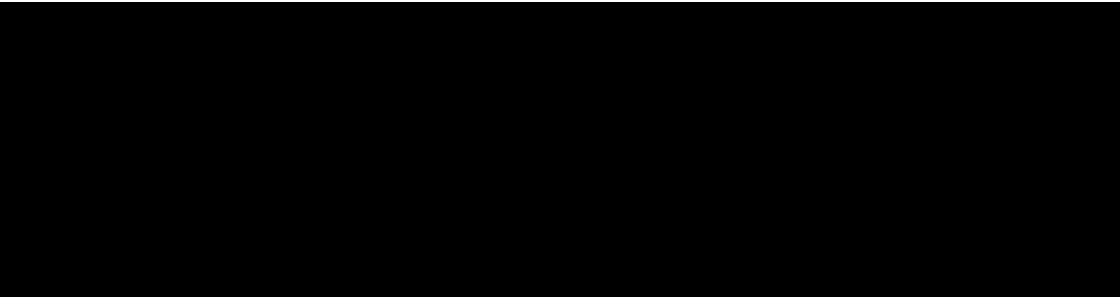
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **13,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 24, TERRAPIENO, SUB. 26  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	22,00	x	60 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>13,20</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,20 x 1.170,00 = **15.444,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.444,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.444,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	13,20	0,00	15.444,00	15.444,00
				<b>15.444,00 €</b>	<b>15.444,00 €</b>

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: **€ 15.444,00**

**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: **€ 2.316,60**

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: **€ 7,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.120,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 13

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **9,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 27, SUB. 69, VANO SCALA COMUNE SUB. 3  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.232,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.540,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

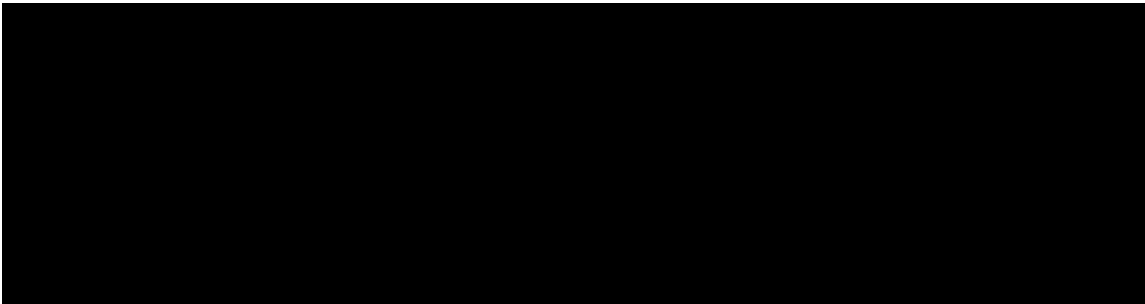
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **9,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 27, SUB. 69, VANO SCALA COMUNE SUB. 3  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	16,00	x	60 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>9,60</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.000,00  
 Valore massimo: 1.300,00  
 AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)  
 Valore minimo: 1.100,00  
 Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,60 x 1.170,00 = **11.232,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.232,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.232,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	9,60	0,00	11.232,00	11.232,00
				<b>11.232,00 €</b>	<b>11.232,00 €</b>

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: **€ 11.232,00**

**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: **€ 1.684,80**

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: **€ 7,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.540,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 14

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

**A** box doppio a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **16,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA SUB. 3, SUB. 30, CORSELLO COMUNE SUB. 1 E DI NUOVO CORSELLO COMUNE SUB. 1  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.258,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

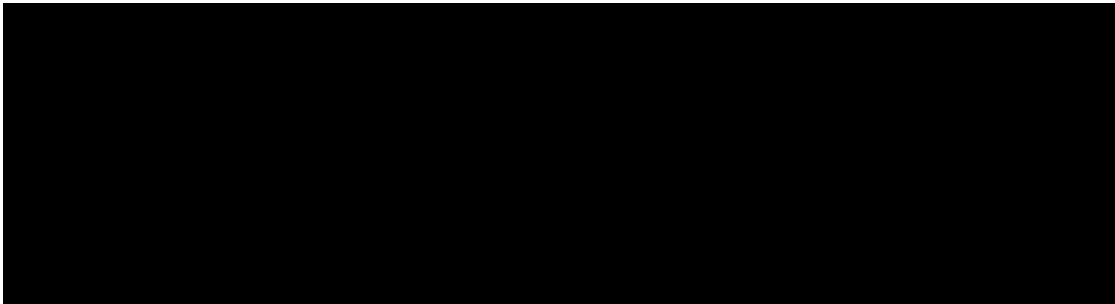
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda non tutto l'ingombro del vano scala sub. 3 è stato riportato con le altezze di riferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 29

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX DOPPIO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **16,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA SUB. 3, SUB. 30, CORSELLO COMUNE SUB. 1 E DI NUOVO CORSELLO COMUNE SUB. 1

L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls, presente porta interna che conduce al sub. 3. Il bene presenta alcuni vizi e difetti dati da umidità e parti ammassate con intonaco e pittura che si scrosta. Non in buone condizioni. Presente un telo plastificato sul solaio orizzontale ed il pavimento presenta macchie di umidità e sannitro.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box doppio, come da dati visura sup. catastale	28,00	x	60 %	=	16,80

<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>	<b>16,80</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. In questo caso, come scritto, sono presenti vizi e difetti, pertanto, si reputa congrua una riduzione in abbattimento del 20% del valore medio ponderale ottenuto. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,80 x 938,00 = **15.758,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.758,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.758,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box doppio	16,80	0,00	15.758,40	15.758,40
				<b>15.758,40 €</b>	<b>15.758,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.258,40**

#### 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: **€ 2.288,76**

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: **€ 9,64**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 15

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **10,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 32, TERRAPIENO E SUB. 703, SUB. 709  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.067,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

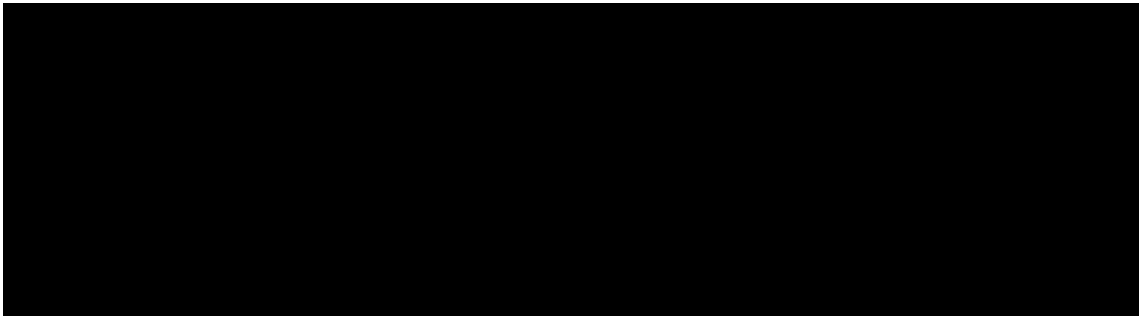
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €



MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO "CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 // Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.

TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda manca l'ingombro del vano scala sub. 708, non riportato ingombro e altezze di riferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 36

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **10,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 32, TERRAPIENO E SUB. 703, SUB. 709

L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. Presente ingombro vano scala sub. 708, presenti vizi e difetti dati da umidità, intonaco e pittura che si scrostano.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo, come da dati visura sup. catastale	17,00	x	60 %	=	10,20

<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>	<b>10,20</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. In questo caso, come scritto, sono presenti vizi e difetti, pertanto, si reputa congrua una riduzione in abbattimento del 20% del valore medio ponderale ottenuto. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,20 x 938,00 = **9.567,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.567,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.567,60**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	10,20	0,00	9.567,60	9.567,60
				<b>9.567,60 €</b>	<b>9.567,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.067,60**

#### 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: **€ 1.360,14**

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: **€ 7,46**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 16

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

**A** box doppio a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **20,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 38, SUB. 703, TERRAPIENO, SUB. 707, SUB. 40  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.368,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.860,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

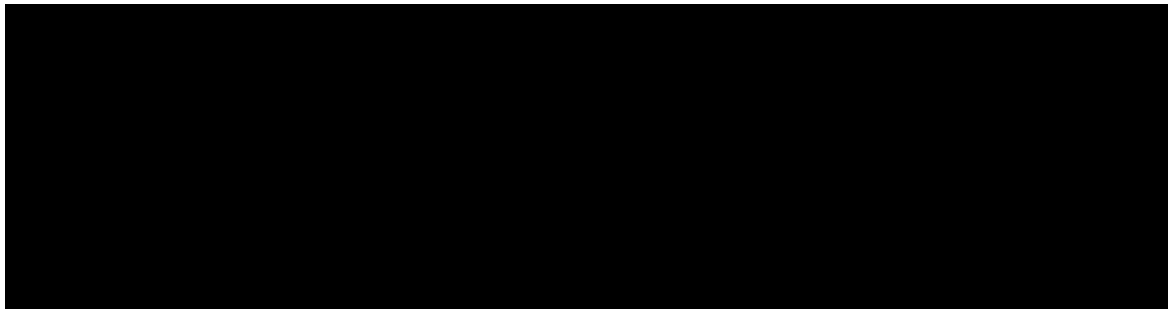
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicata una porta nella scheda planimetrica ma non presente in loco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 39

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX DOPPIO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **20,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 38, SUB. 703, TERRAPIENO, SUB. 707, SUB. 40

L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box doppio posto in lunghezza con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. Presenti internamente alcuni beni mobili (sacchi pattumiera, legname, cartoni, latte, etc.) Beni non oggetto di perizia e stima.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box doppio, come da dati visura sup. catastale	34,00	x	60 %	=	20,40
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>20,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,40 x 1.170,00 = **23.868,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.868,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.868,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box doppio	20,40	0,00	23.868,00	23.868,00
				<b>23.868,00 €</b>	<b>23.868,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.368,00**

#### 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: **€ 3.505,20**

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: **€ 2,80**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.860,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 17

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

**A** **box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 41, SUB 707, TERRAPIENO, SUB. 701, CORSELLO COMUNE SUB. 1  
L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.007,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

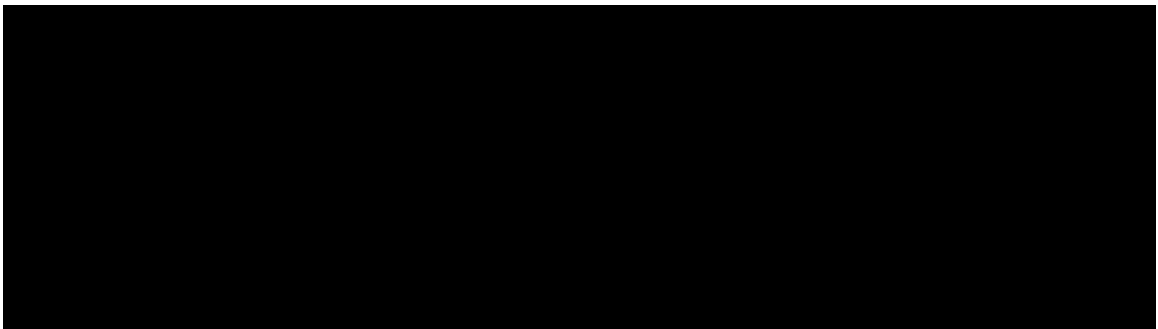
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel**

Ulteriori avvertenze: **dettaglio.**

**SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**

Spese arretrate ed insolte dalla soc. eseguita: 39.761,15 €al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 €annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 €annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 €annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO  
"CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //  
Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca ingombro vano scala sub. 702, non riportato ingombro e altezze di riferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 42

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



## BENI IN INTROBIO VIA COLDIRONE

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORSELLO COMUNE SUB. 1, SUB. 41, SUB 707, TERRAPIENO, SUB. 701, CORSELLO COMUNE SUB. 1

L'ACCESSO SI HA DALLA RAMPA PRESENTE TRA IL CIVICO 9/B E IL CIVICO 9/C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box con basculante in metallo ad apertura manuale, presente imp. elettrico interno al box, pavimentazione in battuto di cls. Presenta ingombro vano scala sub. 702; presenta vizi e difetti dati da umidità e scrostamenti di intonaco e pittura, presente a nord vano sottoscala al sub. 701. Presenti internamento al bene alcune latte, bidoni, mattoni. Beni mobili non oggetto di stima.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box singolo, come da dati visura sup. catastale	24,00	x	60 %	=	14,40
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>14,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BORSINO IMMOBILIARE (14/02/2022)

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.300,00

## RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (14/02/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

## AGENZIA ENTRATE (14/02/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema monoparametrico in base al prezzo medio, ossia tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante paragone con altri beni o con valori individuati dalle interviste tramite osservatori di mercato e valori pubblicati per la zona ove ubicato il bene si va ad applicare tra minimo e massimo la media ponderale rapportata a tutte le interviste effettuate. Così facendo, si va a individuare il valore medio totale dato da tutte le interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale si va a rapportarlo alla superficie dichiarata in agenzia entrate su dati di visura con la % commerciale di riferimento per le cantine. Pertanto, valore medio ottenuto per superficie indicata = valore del o dei corpi. Successivamente si va ad applicare se necessario una % di riduzione per vizi e difetti presenti. In questo caso, come scritto, sono presenti vizi e difetti, pertanto, si reputa congrua una riduzione in abbattimento del 20% del valore medio ponderale ottenuto. Ottenuto il valore €/mq. definitivo l'operazione porta poi, come detto al valore totale corpo. Si applicano successivamente le riduzioni di % previste dal programma per occupazione se beni occupati e % abbattimento per vendita forzata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,40 x 938,00 = **13.507,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.507,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.507,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	box singolo	14,40	0,00	13.507,20	13.507,20
				<b>13.507,20 €</b>	<b>13.507,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.007,20**

**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: **€ 1.951,08**

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: **€ 6,12**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.050,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 18

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

**A** AREA URBANA a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 76 (catasto fabbricati), consistenza 239 mq, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO; MAPP. 3534, SUB. 708, SUB. 701, SUB. 72, MAPPALE 5004 E MAPPALE 4835  
TRATTASI DI AREA URBANA

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>239,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE: Fanno parte del presente lotto le parti ed enti comuni di cui all'E.P. ed E.SUB.

TRATTASI DI AREA URBANA DI MQ. 239,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4545/2881 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5578/3767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

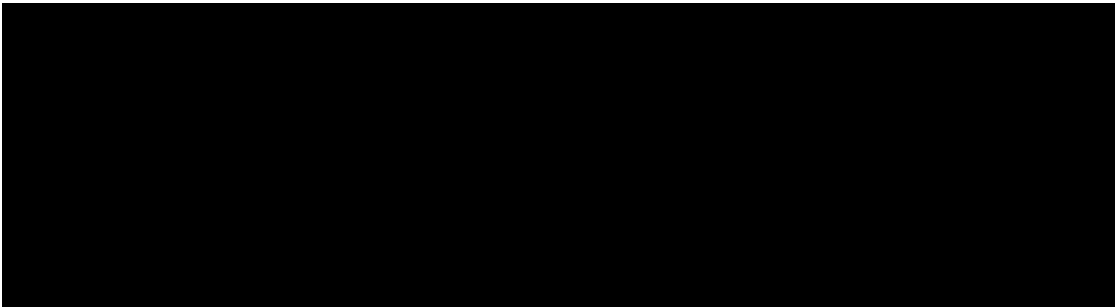
Importo ipoteca: 2.125.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 811 di repertorio, trascritta il 10/08/2021 a LECCO ai nn. 14030/10286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del 24/05/2021 rep. 811

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:***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: **€ 39.761,15**

Millesimi condominiali: **non indicati nel dettaglio.**

Ulteriori avvertenze:

SI RIPORTANO I DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

Spese arretrate ed insolute dalla soc. eseguita: 39.761,15 € al 30/11/2021

Importo circa spese annue appartamenti = stimate tra 600,00 e 800,00 € annue per appartamento

Importo circa spese annue box = stimate tra i 100,00 e 150,00 € annue per box

Importo circa spese annue cantine = stimate tra i 50,00 e 70,00 € annue per cantina

Importo circa spese annue parti comuni = bilancio approvato per la gestione 2022 pari a 22.000,00 €

MILLESIMI RIPORTATI COME DA TABELLA RICEVUTA - ESERCIZIO ORDINARIO "CONDOMINIALE" 2021/2022 = Soc. eseguita = Patrimoniali 183 // scala A 222 // Palazz B 112 //

Palazz C 98 // box 349

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 4350/2739 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a LECCO ai nn. 10274/6438

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/07/2002 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 03/07/2002 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 142376/38610 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a LECCO ai nn. 11578/8369

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

ATTENZIONE: Il Comune in data di accesso mi riferisce che ad oggi le aree esterne da cedere non sono ancora state cedute in quanto nel parcheggio presente laterale si sono verificati dei problemi nell'asfalto che è ceduto.

Certificato Prevenzione Incendi rilasciato il 11/12/2017 valido sino al 11/12/2022

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

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 89/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 89/2004 di protocollo.  
TRATTASI DI P.L. DENOMINATO "VIA COLDIRONE"

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 89/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7002 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAESA. P.E. 89/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. PE 90/2004 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 90/2004 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 23/12/2004 con il n. 7001 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005 con il n. AUT. PAES. PE 90/2004 di protocollo

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 90/2004 VOLTURA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/07/2006 con il n. 3739/3740 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. VOLTURA P.E. 90/2004 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 54/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 54/2007 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA **N. PE 54/2007 AUT. PAESISTICA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 90/2004, presentata il 03/07/2007 con il n. 2602 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3045 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 53/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALI , presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3041 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 53/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 03/07/2007 con il n. 2601 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 53/2007 di protocollo

DIA N. DIA PE 62/2009-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA DI FINE LAVORI , presentata il 09/12/2009 con il n. 5402 di protocollo, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 903 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. PE 55/2007 AUT. PAESISTICA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/2007, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 3048 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PE 55/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PE 89/04, presentata il 03/07/2007 con il n. 2603 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. PE 55/2007 di protocollo

DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. DOMANDA CERTIFICATO DI AGIBILITA', intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA - REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI INSERITE NELL'AMBITO DEL PL DENOMINATO "VIA COLDIRONE", presentata il 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo, agibilità del 09/12/2009 con il n. 5404 di protocollo.

Agibilità in silenzio / assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 INTROBIO VIA COLDIRONE

### AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

**AREA URBANA** a INTROBIO VIA COLDIRONE, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 4678 sub. 76 (catasto fabbricati), consistenza 239 mq, indirizzo catastale: VIA COLDIRONE 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO; MAPP. 3534, SUB. 708, SUB. 701, SUB. 72,

MAPPALE 5004 E MAPPALE 4835  
TRATTASI DI AREA URBANA

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area urbana di mq. 239 come da dati catastali, area urbana con accesso dal sub. 701 passando dal mappale 4680. Area verde.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AREA URBANA, come da dati di visura	239,00	x	100 %	=	239,00
<b>Totale:</b>	<b>239,00</b>				<b>239,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del presente lotto si utilizza il sistema a corpo. Vista l'entità e la destinazione, ossia area urbana di mq. 239 adibita a verde, interna a complesso condominiale, area delimitata; visto pertanto il contesto e la posizione, si reputa congruo un'assegnazione di valore €corpo pari a 7.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 7.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di INTROBIO, agenzie: INTROBIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare INTROBIO, ed inoltre: BORSINO, RILEVATORE PREZZI PR. 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	AREA URBANA	239,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

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: **€ 7.000,00**

### 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: **€ 1.050,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.950,00**

data 23/02/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Davide Fumagalli