



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
avv. Alba Chiara Airoidi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A
con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3
telefono: 0399241101
fax: 0399240473
email: claudio.paglia@aristudio.it
PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CALOLZIOCORTE Via della Stanga 4, della superficie commerciale di **62,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo in piccolo edificio residenziale e composto da ingresso su soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone; è annessa porzione di solaio al piano quarto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1287 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAGO E DELLA STANGA n. 194, piano: 1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/06/2015 Pratica n. LC0059101 in atti dal 16/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21014.1/2015)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: affaccio su area comune, altra unità immobiliare, vano comune, altra unità immobiliare, affaccio su area comune.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B **box singolo** a CALOLZIOCORTE Via della Stanga 4, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito al piano terra in piccolo edificio residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1287 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 17,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAGO E DELLA STANGA n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/07/1983 in atti dal 09/12/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - FUSIONE E DIVISIONE (n. 1963/1983)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, area comune, altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,08 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.008,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.457,39
Data della valutazione:	08/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore e dalla madre. Si segnala che il deposito/solaio al piano sottotetto era occupato senza alcun titolo da terzi.

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 26/04/2006 a firma di RUGGERO MAURO ai nn. 59626/9819 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a BERGAMO ai nn. 30662/7339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 05/03/2024 a BERGAMO ai nn. 11511/8300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.044,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.626,00
Millesimi condominiali:	83,47

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2006), con atto stipulato il 26/04/2006 a firma di RUGGIERO MAURO ai nn. 59625/9818 di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a Bergamo ai nn. 30660/17758.

Il titolo è riferito solamente a Unità alla Sez. Urb. SA, foglio 2, mappale 719, subalterno 4 (appartamento)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2006), con atto stipulato il 26/04/2006 a firma di RUGGIERO MAURO ai nn. 59625/9818 di repertorio, trascritto il 19/05/2006 a Bergamo ai nn. 30661/17759.

Il titolo è riferito solamente a Unità alla Sez. Urb. SA, foglio 2, mappale 719, subalterno 707 (box)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 23/10/1982 fino al 26/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a Unità alla Sez. Urb. SA, foglio 2, mappale 719, subalterno 4 (appartamento).

Atto di compravendita del notaio dott. Vincenzo Manfredi in data 30/10/1980 rep. 9566/3174, registrato a Ponte San Pietro in data 14/11/1980 al n. 1625 vol. 3, trascritto a Bergamo in data 22/11/1980 ai nn. 26907/21949; Successione in morte di CATTANEO Mario, apertasi in data 23/10/1982, denuncia n. 59 vol. 272 del 14/04/1983 Ufficio del Registro di Ponte San Pietro, trascritta a Bergamo in data 08/09/1983 ai nn. 20927/17517.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1983 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 09/12/1983 a firma di Vincenzo Manfredi ai nn. 13317/3967 di repertorio, registrato il 22/12/1983 a Ponte San Pietro ai nn. 1672 vol. 7, trascritto il 30/12/1983 a Bergamo ai nn. 29861/24885.

Il titolo è riferito solamente a Unità alla Sez. Urb. SA, foglio 2, mappale 719, subalterno 707 (box)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 6397** **licenza di costruzione n. 400**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione civile abitazione con sottostante laboratorio, rilasciata il 25/09/1962 con il n. 6397 di protocollo, agibilità del 12/02/1964 con il n. licenza di costruzione n. 400 di

protocollo

Concessione edilizia N. **5971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione e accessi, presentata il 17/10/1983, rilasciata il 17/11/1983 con il n. 5971 P.G. 11400 di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) N. **656**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento pavimentazione cortile esterno con realizzazione di parcheggi, presentata il 12/01/2017 con il n. 656 di protocollo

Concessione edilizia N. **5812**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione da artigianale a residenziale e trasformazione interna piano terra fabbricato esistente, rilasciata il 13/05/1983 con il n. 5812 P.G. 697 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità/abitabilità. Si stima un costo pari ad € 5.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni in particolare sono state demolite porzioni di murature divisorie tra disimpegno e soggiorno ed è stato creato un tavolato in cartongesso a delimitazione del vano nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene preventivamente stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni in particolare sono state demolite porzioni di murature divisorie tra disimpegno e soggiorno ed è stato creato un tavolato in cartongesso a delimitazione del vano nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione; essendo il sottotetto accessibile dalle parti comuni, l'Agenzia delle Entrate richiede il censimento autonomo pertanto, si conteggeranno n. 2 planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
 Questa situazione è riferita solamente a appartamento e sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALOLZIOCORTE VIA DELLA STANGA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALOLZIOCORTE Via della Stanga 4, della superficie commerciale di **62,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo in piccolo edificio residenziale e composto da ingresso su soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone; è annessa porzione di solaio al piano quarto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1287 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAGO E DELLA STANGA n. 194, piano: 1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/06/2015 Pratica n. LC0059101 in atti dal 16/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21014.1/2015)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: affaccio su area comune, altra unità immobiliare, vano comune, altra unità immobiliare, affaccio su area comune.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 31 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 28 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che la porzione del solaio/sottotetto è stata delimitata con tavolati in cartongesso.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : unità esterna e split interni con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: da collaudare. Il debitore ha riferito che l'impianto citofonico non è funzionante.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e in bagno realizzato in piastrelle	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	mediocre	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio. Serramenti in alluminio con doppio vetro.	al di sotto della media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balcone	2,50	x	33 %	=	0,83
solaio	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	73,50				62,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Calolziocorte - Zona Via Gerola

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Calolziocorte - Via Santissimi Cosma e Damiano 81

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 919,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 827,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Calolziocorte - Via della Stanga

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 761,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Calolziocorte - Via Santi Cosma e Damiano

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 811,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 730,59 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale > 30 anni

Indirizzo: Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	72.000,00	49.500,00	62.100,00
Consistenza	62,08	87,00	65,00	85,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	919,54	846,15	811,76
stato di manutenzione	5,00	6,00	5,00	4,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	730,59	730,59	730,59
stato di manutenzione	10 %	7.200,00	4.950,00	6.210,00
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		72.000,00	49.500,00	62.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-18.206,26	-2.133,32	-16.745,08
stato di manutenzione		-7.200,00	0,00	6.210,00
numero dei bagni		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		46.593,74	47.366,68	51.564,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **48.508,45**

Divergenza: 9,64% < **10%**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,08 x 781,39 = **48.508,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.508,69**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.508,69**

BENI IN CALOLZIOCORTE VIA DELLA STANGA 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CALOLZIOCORTE Via della Stanga 4, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito al piano terra in piccolo edificio residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1287 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 17,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAGO E DELLA STANGA n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/07/1983 in atti dal 09/12/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - FUSIONE E DIVISIONE (n. 1963/1983)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, area comune, altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 31 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 28 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tangenziale distante 20 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che il box ha una larghezza netta interna pari a circa 2,25 m che lo rende utilizzabile soltanto per mezzi di piccoli dimensioni.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia e in maggior parte esterno alle murature , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: porta. Basculante in ferro non motorizzata con porta pedonale.

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 29/04/2024
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Box
Indirizzo: Calolziocorte - Zona Via Gerola
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/04/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
Descrizione: Box a corpo
Indirizzo: Calolziocorte
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, Bergamo e Ponte San Pietro, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Bergamo, ufficio tecnico di Calolziocorte, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio

del Mercato Immobiliare (OMI) , ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,08	0,00	48.508,69	48.508,69
B	box singolo	11,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				60.508,69 €	60.508,69 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.008,69**

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: **€. 8.551,30**

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: **€. 48.457,39**

data 08/05/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia