



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
Avv. GIOVANNA CORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2023

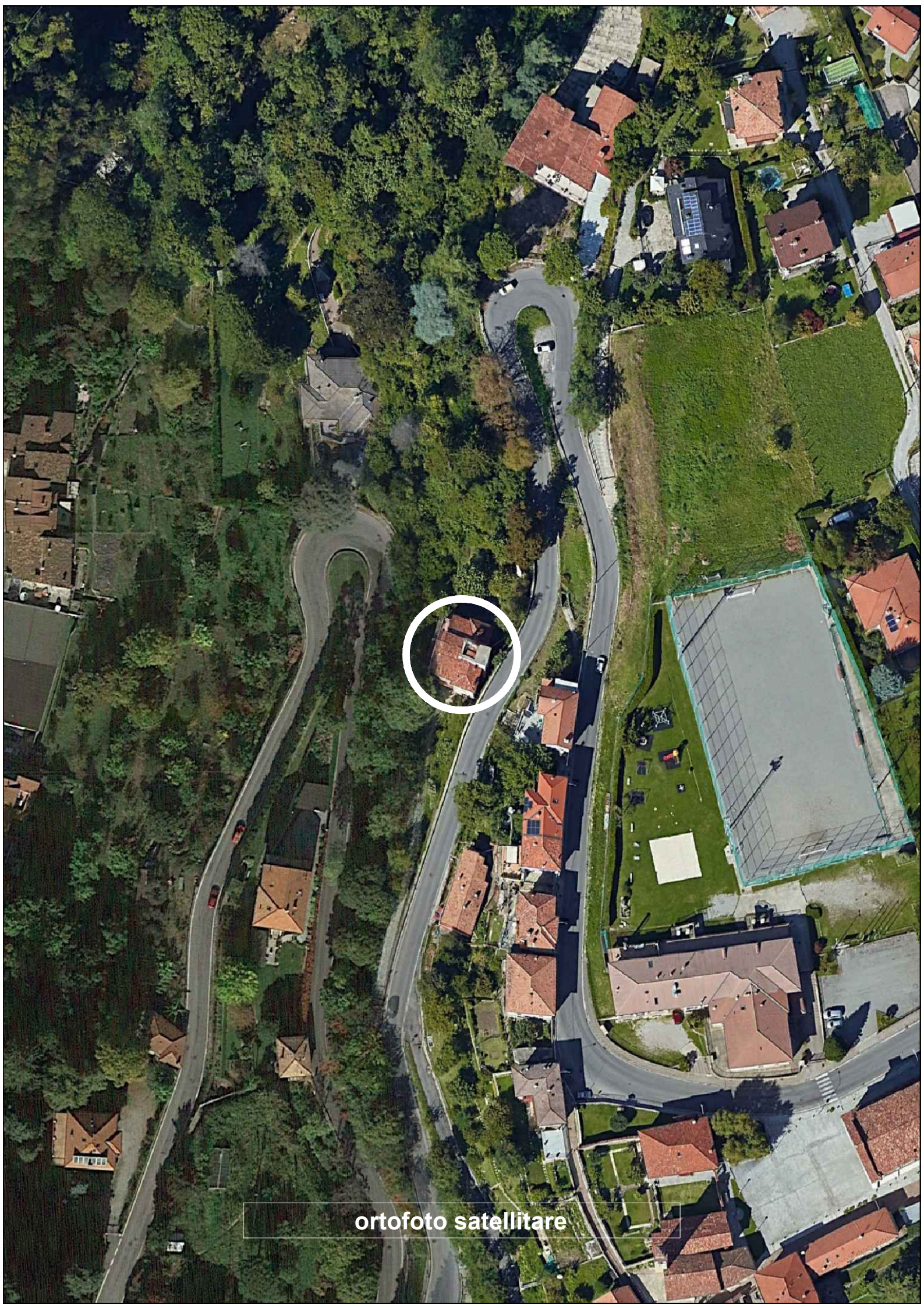
creata con [Tribù Office 6](#)



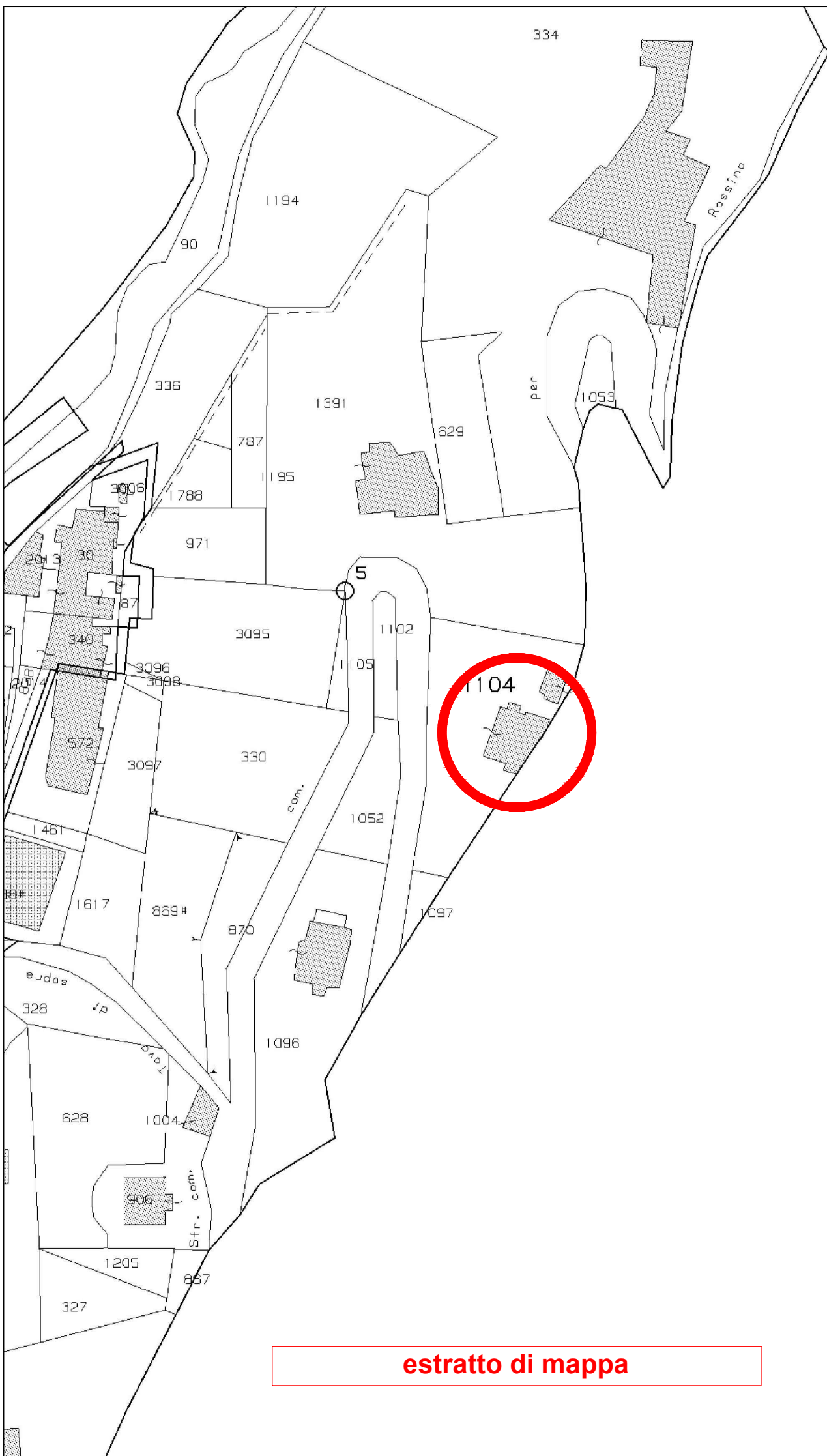
TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it



ortofoto satellitare



estratto di mappa

scheda catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. LC0235429 del 21/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calolziocorte

Via Don Giovanni Minzoni

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione: CA
Foglio: 2
Particella: 1104
Subalterno: 701

Compilata da:
Filice Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco

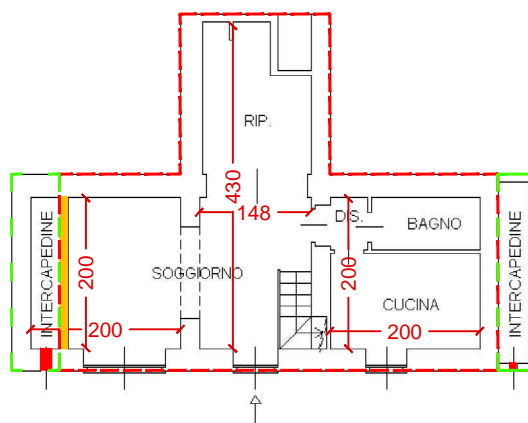
N. 512

Scheda n. 1

Scala 1:200



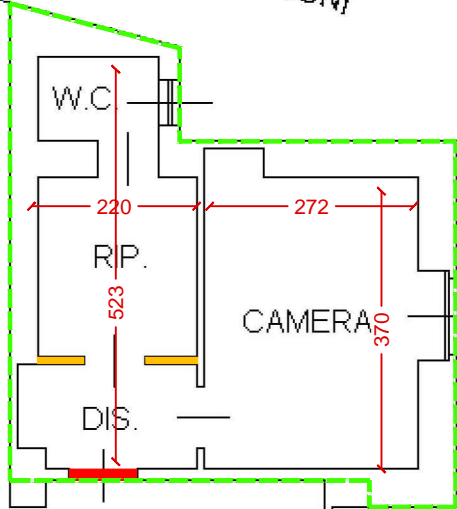
PIANTA PIANO TERRA (PT) - H= 3.35m.



orientamento

PIANTA PIANO INTERRATO (S1) - H= 3.00m.

VIA DON MINZONI



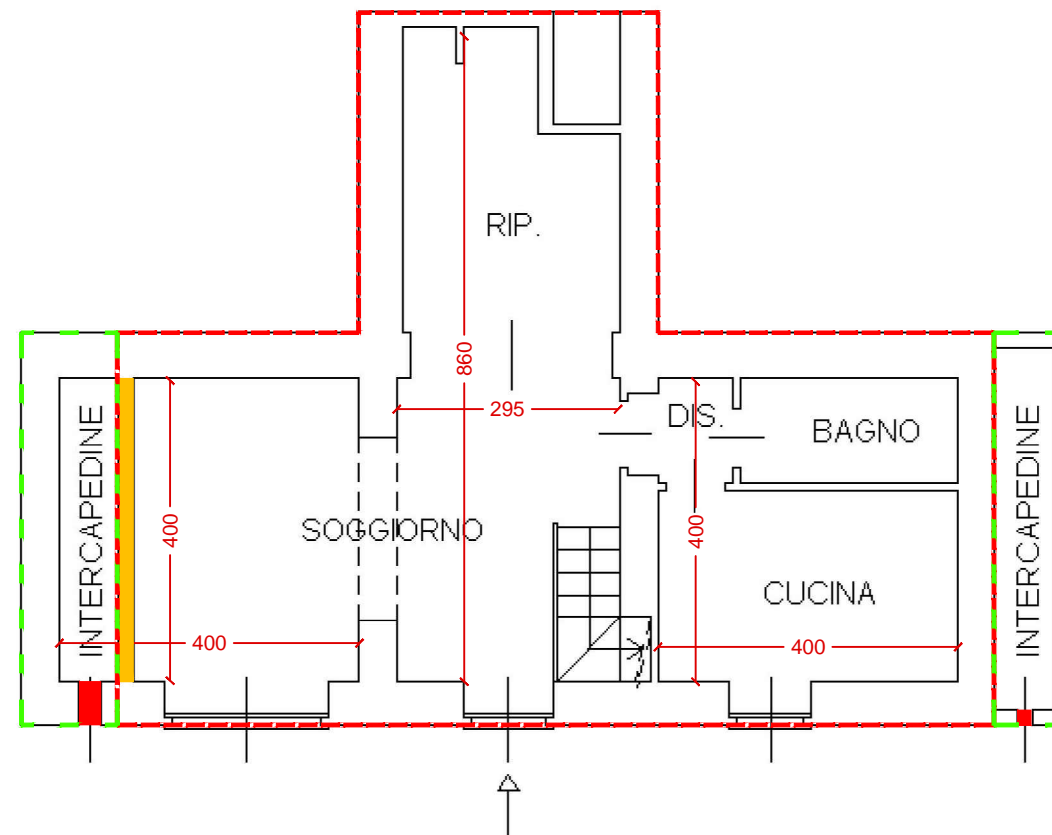
CORTILE COMUNE

ALTRA U.I.U.

estratto scheda catastale

VIA DON MINZONI

PIANTA PIANO TERRA (PT) - H= 3.35m.



estratto scheda catastale

PIANTA PIANO INTERRATO (S1) - H= 3.00m.

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento allo stato rustico a CALOLZIOCORTE Via Don G. Minzoni 14, della superficie commerciale di **39,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ubicata al di fuori del centro abitato di Calolziocorte, lungo la strada che conduce alle frazioni alte ed ai paesi di Carenno ed Erve.

In origine il fabbricato era una villa signorile, edificata negli anni '50 del novecento, su lotto di terreno posizionato tra due tornanti, scosceso ma molto panoramico, con accesso da stradina privata che si dirama dalla principale, sulla quale si trova il cancello automatico.

A partire dalla fine degli anni '80 l'edificio (precedentemente accatastato come A/8, villa signorile) è stato frazionato in diverse porzioni (è ora costituita da tre distinte unità immobiliari) e ad oggi appare nel suo complesso in stato di degrado.

La porzione di proprietà dell'esecutata è costituita da due locali accessori, oltre ad un servizio al piano catastralmente identificato come terreno (T - in realtà è a tutti gli effetti un piano seminterrato) oltre ai locali al piano inferiore seminterrato (catastralmente S1), originariamente di servizio, nei quali sono stati intrapresi lavori di ristrutturazione per la trasformazione in appartamento bilocale, mai portati a termine; il piano si trova allo stato rustico.

Non è possibile collegare internamente i due livelli in quanto non sovrapposti: il livello superiore è accessibile dalla piazzola comune in fondo al viale di ingresso, mentre per raggiungere il piano inferiore è necessario percorrere una scala esterna dal giardino ed un viottolo pedonale; al livello inferiore è presente un'ampia porzione di terreno di proprietà, molto ripida, fino al muro di sostegno sulla strada sottostante.

L'area di pertinenza, sebbene potenzialmente molto panoramica è ora totalmente occupata da vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 (entrambi seminterrati), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1104 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni 14, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: per i locali al piano interrato (S1): a nord cortile di terzi, a ovest cortile esclusivo, a sud cortile comune, a est terrapieno; per il locale di sgombero ed il piccolo servizio al piano terra (T) in corpo: a nord in parte la scala da cui si accede ai piani superiori ed in parte l'ingresso comune, ad ovest in parte l'ingresso comune ed in parte la porzione di cortile comune, a sud la porzione di cortile comune, ad est in parte porzione di cortile comune ed in parte ragioni di terzi; per il cortile esclusivo: a nord cortile di terzi, a ovest Via Don G. Minzoni, a sud cortile comune, a est muro perimetrale fabbricato.

Mappali Terreni Correlati: Cod. Comune B423 - Sez. A - Fg. 9 - Part. 1104 In precedenza derivante da: - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc del 17/10/2015 pratica n. LC0098768 (n. 39319.1/2015); - variazione di classamento del 22/10/2012 pratica n. LC0159411 (n. 19833.1/2012); - variazione della destinazione da ripostiglio (C/2) ad

abitazione (A/3) del 21/10/2011 pratica n. LC0235429 (n. 90988.1/2011); - variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01/10/2011 pratica n. LC0220338 (n. 84391.1/2011); - divisione del 27/03/1993 pratica n. LC0021385 in atti dal 04/02/2011 (n. 4719.1/1993); - variazione per ampliamento - frazionamento e fusione del 04/08/1988 pratica n. LC 0021435 in atti dal 04/02/2011 (n. 14984.1/1988). L'attuale U.I. è stata originata dal mappale: - sez. urb. CA fg. 2 part. 1104 sub. 504; in precedenza: - sez. urb. CA fg. 2 part. 1104 sub. 505; - sez. urb. RO fg. 2 part. 1264 cat. A/8 cl. 2 vani 18 rendita Lire 4.104 - successivamente rendita € 3.579,05. (dati desunti dalla visura catastale storica)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	30/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato in data 23/10/2023.

Immobile costituito da porzione di piano seminterrato allo stato rustico, oltre a locali accessori al piano superiore (anch'esso seminterrato); sebbene costituiscano un'unico subalterno catastale le due porzioni non sono collegate da scala interna nè tra loro sovrapposte; collegate unicamente da percorso pedonale e scala esterna.

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 16/11/2011 a firma di Notaio Alberto Cuocolo ai nn. 82060/17738 di repertorio, iscritta il 29/11/2011 a Bergamo ai nn. 59299/11738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 88.000,00.

Importo capitale: € 44.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1156 di repertorio, trascritta il 21/06/2023 a Bergamo ai nn. 34834/23857, 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: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 03/11/2000), con atto stipulato il 03/11/2000 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. 35829 di repertorio, trascritto il 13/11/2000 a Bergamo ai nn. 43472/31884

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8624**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione

parziale di fabbricato esistente, rilasciata il 30/09/1993 con il n. 17393 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica si riferisce ai piani T e S1 del fabbricato, di cui i locali oggetto di stima fanno parte; la pratica prevedeva una ristrutturazione unitaria degli spazi (alcuni locali del piano T sono successivamente stati frazionati e fanno parte di altra unità immobiliare). I lavori nei locali oggetto di stima sono stati eseguiti solo parzialmente.

Domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (art. 31), della Legge n. 724 del 23/12/1994 e s.m.i. **N. 10738**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un ripostiglio ricavato nel giardino; sopralzo del vano scala per accesso a nuovo terrazzo sulla copertura., presentata il 01/04/1986 con il n. 4421 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

- n. 292 Pratica Condono (P.C.) - n. 10738 Pratica Edilizia (P.E.) A causa di diverse domande di integrazioni da parte del Comune (l'ultima delle quali datata 18/04/2005, prot. 10152) mai evase da parte del richiedente, la pratica risulta ad oggi inevasa. Tuttavia, sebbene tale pratica sia citata nell'atto di provenienza dei beni oggetto di stima, essa si riferisce a beni di altra proprietà, ai piani superiori e in altra area di pertinenza, che non hanno alcuna attinenza con i beni eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zone prevalentemente residenziali estensive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 NTA del PGT. Vincolo paesaggistico art. 142 d.lgs 42/2004. Lotto volumetricamente saturo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella distribuzione interna, in particolare al piano T

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA 1000 in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione comunale: €1.032,00
- diritti di segreteria: €168,00
- presentazione pratica edilizia a firma di tecnico abilitato: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella distribuzione interna, in particolare al piano T

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00

- presentazione scheda con procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CALOLZIOCORTE VIA DON G. MINZONI 14

APPARTAMENTO ALLO STATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento allo stato rustico a CALOLZIOCORTE Via Don G. Minzoni 14, della superficie commerciale di **39,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ubicata al di fuori del centro abitato di Calolziocorte, lungo la strada che conduce alle frazioni alte ed ai paesi di Carenno ed Erve.

In origine il fabbricato era una villa signorile, edificata negli anni '50 del novecento, su lotto di terreno posizionato tra due tornanti, scosceso ma molto panoramico, con accesso da stradina privata che si dirama dalla principale, sulla quale si trova il cancello automatico.

A partire dalla fine degli anni '80 l'edificio (precedentemente accatastato come A/8, villa signorile) è stato frazionato in diverse porzioni (è ora costituita da tre distinte unità immobiliari) e ad oggi appare nel suo complesso in stato di degrado.

La porzione di proprietà dell'esecutata è costituita da due locali accessori, oltre ad un servizio al piano catastalmente identificato come terreno (T - in realtà è a tutti gli effetti un piano seminterrato) oltre ai locali al piano inferiore seminterrato (catastalmente S1), originariamente di servizio, nei quali sono stati intrapresi lavori di ristrutturazione per la trasformazione in appartamento bilocale, mai portati a termine; il piano si trova allo stato rustico.

Non è possibile collegare internamente i due livelli in quanto non sovrapposti: il livello superiore è accessibile dalla piazzola comune in fondo al viale di ingresso, mentre per raggiungere il piano inferiore è necessario percorrere una scala esterna dal giardino ed un viottolo pedonale; al livello inferiore è presente un'ampia porzione di terreno di proprietà, molto ripida, fino al muro di sostegno sulla strada sottostante.

L'area di pertinenza, sebbene potenzialmente molto panoramica è ora totalmente occupata da vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 (entrambi seminterrati), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1104 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni 14, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: per i locali al piano interrato (S1): a nord cortile di terzi, a ovest cortile esclusivo, a sud cortile comune, a est terrapieno; per il locale di sgombero ed il piccolo servizio al piano terra (T) in corpo: a nord in parte la scala da cui si accede ai piani superiori ed in parte l'ingresso comune, ad ovest in parte l'ingresso comune ed in parte la porzione di cortile comune, a sud la porzione di cortile comune, ad est in parte porzione di cortile comune ed in parte ragioni di terzi; per il cortile esclusivo: a nord cortile di terzi, a ovest Via Don G. Minzoni, a sud cortile comune, a est muro perimetrale fabbricato.

Mappali Terreni Correlati: Cod. Comune B423 - Sez. A - Fig. 9 - Part. 1104 In precedenza derivante da: - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc del 17/10/2015 pratica n. LC0098768 (n. 39319.1/2015); - variazione di classamento del 22/10/2012 pratica n. LC0159411 (n. 19833.1/2012); - variazione della destinazione da ripostiglio (C/2) ad abitazione (A/3) del 21/10/2011 pratica n. LC0235429 (n. 90988.1/2011); - variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01/10/2011 pratica n. LC0220338 (n. 84391.1/2011); - divisione del 27/03/1993 pratica n. LC0021385 in atti dal 04/02/2011 (n. 4719.1/1993); - variazione per ampliamento - frazionamento e fusione del 04/08/1988 pratica n. LC 0021435 in atti dal 04/02/2011 (n. 14984.1/1988). L'attuale U.I. è stata originata dal mappale: - sez. urb. CA fg. 2 part. 1104 sub. 504; in precedenza: - sez. urb. CA fg. 2 part. 1104 sub. 505; - sez. urb. RO fg. 2 part. 1264 cat. A/8 cl. 2 vani 18 rendita Lire 4.104 - successivamente rendita € 3.579,05. (dati desunti dalla visura catastale storica)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



piano -1: locali accessori



piano -1: locali accessori



piano -1: locali accessori



piano -1: locali accessori



piano -1: locali accessori



viottolo di accesso dalla pubblica via

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Bergamo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Olginate, Valle San Martino.



il fabbricato da Via Don G. Minzoni



panorama dalla Via



cancello di accesso carraio



cortile comune (piano -1)



scala esterna (dal cortile comune al piano -2)



area di pertinenza (piano -2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Solo al piano T presenti impianto elettrico ed idrosanitario.

Il piano S1 è allo stato rustico e totalmente privo di infissi ed impianti.

Per il camino presente al piano S1 si segnala porzione di canna fumaria in *Eternit* (in buono stato).

Scala al piano S1 da demolire in quanto sbarcherene al piano superiore sulla proprietà di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura automatizzata. cancello su viale comune al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: serramenti realizzati in ferro. piano T al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: assenti. piano S1 pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. piano T al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in pietra vista con coibentazione in assente. piano S1 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in laterizio intonacato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: laterizio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piano -2: area di perinenza



piano -2: locali al rustico



piano -2: locali al rustico



piano -2: locali al rustico



piano -2: locali al rustico



piano -2: locali al rustico

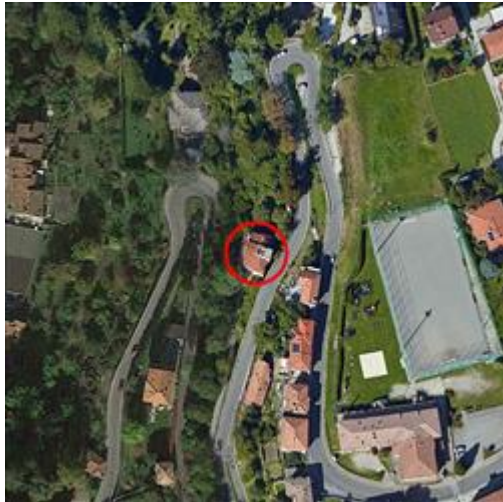
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1104/701 - locali al piano terreno (-1)	31,00	x	60 %	=	18,60
1104/701 - locali al piano seminterrato (-2)	78,00	x	20 %	=	15,60

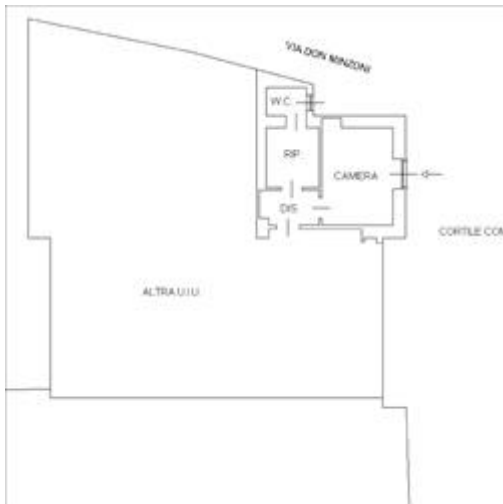
1104/701 - intercapedini al piano seminterrato (-2)	12,00	x	10 %	=	1,20
1104/701 - area di pertinenza (-2)	375,00	x	1 %	=	3,75
Totale:	496,00				39,15



ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale

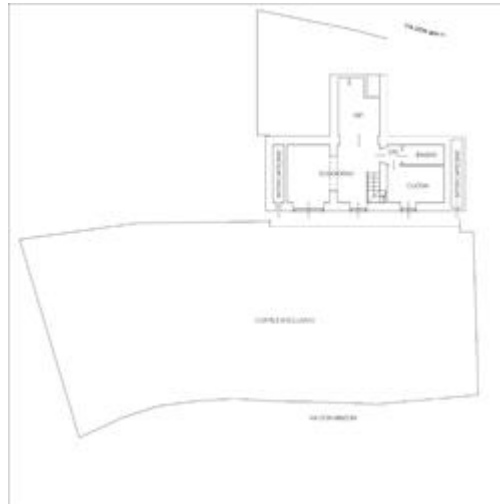


estratto scheda catastale - piano T (-1)



PIANTA PIANO INTERRATO (S1) - H= 3.00m.

estratto scheda catastale - piano S1 (-2)



estratto scheda catastale - area esterna al piano SI (-2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Internet - Portale Vendite Pubbliche - ASTA

Descrizione: porzione di fabbricato al rustico

Indirizzo: Via Felice Poggi, località La Ca'

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.308,00 pari a 54,37 Euro/mq

Valore Ctu: 56.050,00 pari a: 269,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.077,00 pari a: 72,49 Euro/mq

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Internet - Idealista.it

Descrizione: rustico indipendente

Indirizzo: Via Albenza, località Lorentino

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Internet - Idealista.it

Descrizione: casa di paese

Indirizzo: località Sopracornola

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 269,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le gravi crisi internazionali in corso provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il sensibile innalzamento dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo, costituisce un ulteriore fattore penalizzante per le valutazioni immobiliari.

La situazione in alcuni paesi alle porte del capoluogo è generalmente peggiore rispetto alle aree più pregiate della provincia; persistono valori piuttosto bassi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al primo semestre 2023, in Comune di CALOLZIOCORTE, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900 – 1.150 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di CALOLZIOCORTE ALTA, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 500 – 800 €/mq.

Spicca la presenza di molti immobili in asta, anche con ribassi consistenti.

Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT in Comune di Olginate, la quotazione media è di € 1.367/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati il contesto poco valorizzato sebbene potenzialmente gradevole, esterno al centro abitato, in zona completamente priva di parcheggi, in stato conservativo sufficiente (accessori al piano T) e completamente al rustico (piano S1).

Alla luce di quanto esposto, e considerati i rilevanti costi per le necessarie ristrutturazione, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 800,00/mq. ipotizzando gli spazi in stato abitabile ed applicando adeguati coefficienti di riduzione per i diversi spazi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,15	x	800,00	=	31.320,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.320,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Calolziocorte, agenzie: Lecco e circondario, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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
	appartamento				
A	allo stato	39,15	0,00	31.320,00	31.320,00
	rustico				
				31.320,00 €	31.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Visto il valore esiguo dei beni e l'onerosità di eventuali operazioni di divisione, si ritiene vantaggioso alienare i beni unitariamente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.320,00**

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: **€. 4.248,00**

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: **€. 72,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

data 30/11/2023

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI