



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL 2021-1 SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
Avv. GIOVANNA CORTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



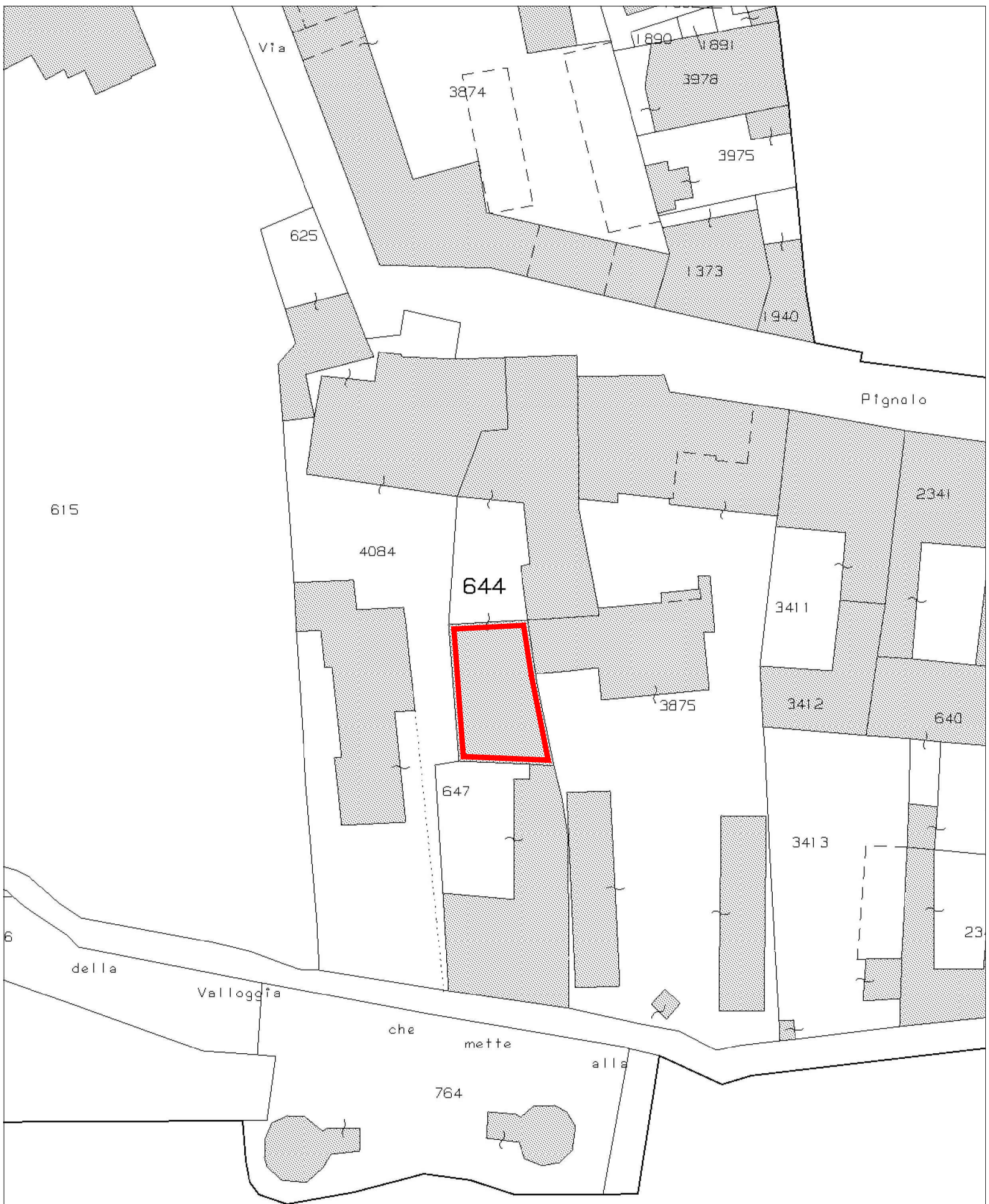
TECNICO INCARICATO:

**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

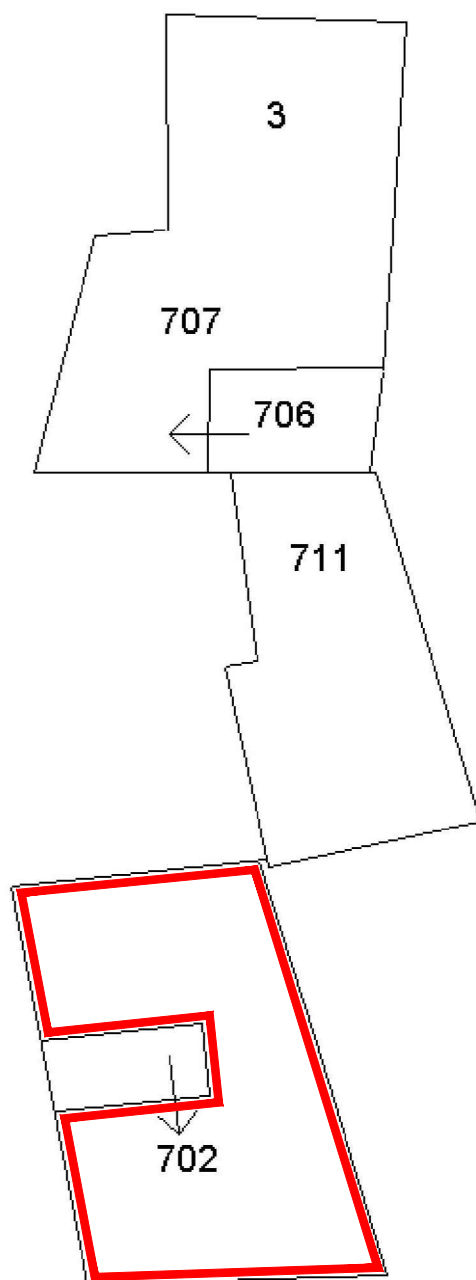


ortofoto satellitare



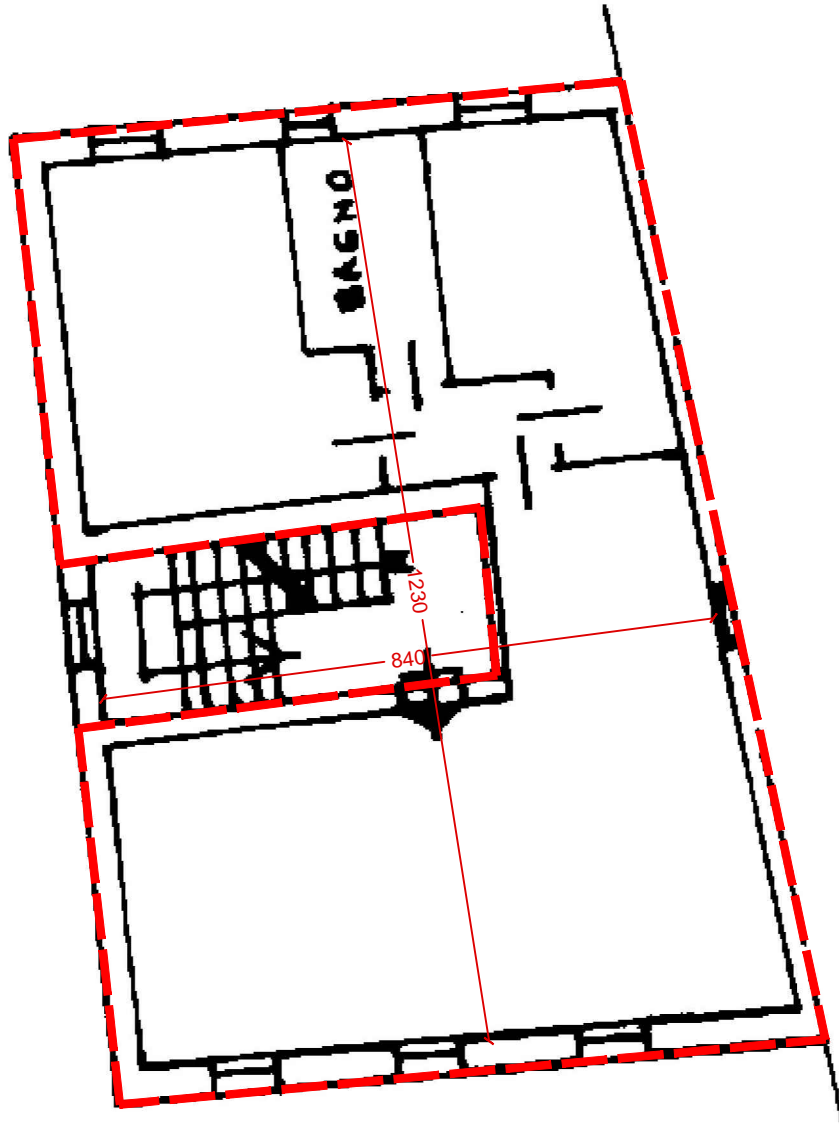
**estratto di mappa**

# PIANO PRIMO



**elaborato planimetrico**

PIANO PRIMO  
H = 3.10



estratto scheda catastale

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2023

## LOTTO 1

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

**A** **porzione di fabbricato diruto** a BOSISIO PARINI Via IV Novembre 16, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di edificio in stato di totale abbandono, ubicato in zona residenziale, molto tranquilla, adiacente al centro di Bosisio Parini, circondato da fabbricati ristrutturati o ricostruiti in anni recenti.

L'edificio è libero su tre lati, mentre la facciata Est è in aderenza a corpo di fabbrica di terzi, ristrutturato.

La porzione oggetto di stima è costituita dal piano intermedio del fabbricato, risalente ad epoca remota, che sebbene sia stato oggetto di interventi di messa in sicurezza una decina di anni fa, versa in pessime condizioni.

Le murature in pietrame con integrazione di mattoni pieni sono in diversi punti soggette a gravi fessurazioni, in particolare in corrispondenza delle aperture; la struttura della copertura, in legno è ceduta in una porzione rilevante, provocando anche il collasso del sottostante solaio.

Per qualsiasi riuso dell'immobile è necessaria una radicale ristrutturazione, impossibile anche rilevando la porzione oggetto di esecuzione, vista la presenza di proprietari terzi e la previsione contenuta nel P.G.T. (l'edificio è destinato ad edilizia economica popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 644 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 16, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: in corpo: mapp. 4084, corte comune, mappali 3875 e 647

Mappali Terreni Correlati: Comune B081 foglio 9 part. 644 In precedenza derivante da: - variazione del 03/07/2013 pratica n. LC0082829 bonifica identificativo catastale (n. 23932.1/2013), costituita dalla soppressione di foglio 5 part. 2076 sub. 702 per allineamento mappe - variazione nel classamento del 29/03/2004 pratica n. LC0031953 (n. 1767.1/2004) - variazione del 28/03/2003 pratica n. 62930 divisione-fusione (n. 2309.1/2003) - atto del 08/05/2003 notaio Fabrizio Cimei rep. 11349 compravendita, trascrizione n. 5390.1/2003, pratica n. 80956 in atti dal 109/05/2003

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**100,00 m<sup>2</sup>**

---

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>€. 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 10/10/2023.

L'immobile pignorato è costituito dal piano intermedio di edificio terra cielo diroccato, per un lato in aderenza ad altri fabbricati.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2008 a firma di Tribunale di Milano , iscritta il 29/01/2009 a Lecco ai nn. 1180/167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 195.000,00.

Importo capitale: € 157.880,89.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bosisio Parini, NCEU fl. 11 p.la 2076 sub. 702

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/04/2007 , iscritta il 20/04/2007 a Lecco ai nn. 7652/1585, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 296.417,60.

Importo capitale: € 148.208,80.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bosisio Parini, NCEU fl. 11 p.la 2076 sub. 702

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12573/1664 di repertorio, iscritta il 01/06/2004 a Lecco ai nn. 8656/1721, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bosisio Parini, NCEU fl. 11 p.la 2076 sub. 702

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/04/2023 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 08/08/2023 a Lecco ai nn. 12793/9741, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bosisio Parini, NCEU fl. 11 p.la 2076 sub. 702

pignoramento, stipulata il 09/06/2009 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9412/6072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bosisio Parini, NCEU fl. 11 p.la 2076 sub. 702

*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:

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è già stata oggetto di esecuzione immobiliare del Tribunale di Lecco a carico del medesimo debitore:

- R.G.E. 109/2009.

Inoltre le altre due unità immobiliari che compengono l'edificio, sono state oggetto di esecuzione immobiliare del Tribunale di Lecco a carico dei rispettivi proprietari:

- R.G.E. 040/2007;

- R.G.E. 179/2010 (estinta per inattività delle parti);

- R.G.E. 220/2013 (estinta per rinuncia).

**Nell'ambito delle citate espropriazioni forzate MAI NESSUNO DEGLI IMMOBILI E' STATO ALIENATO.**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 25/05/2004), con atto stipulato il 25/05/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12572 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Lecco ai nn. 8656/5790

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



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata (dal 23/03/1974 fino al 08/05/2003), con atto stipulato il 23/03/1974 a firma di Notaio Fausto Donegana ai nn. 76317 di repertorio, trascritto il 19/04/1974 a Lecco ai nn. 3290/2912.

Acquisto da COLOMBO GRAZIA. Rettifica con scrittura privata autenticata dal Notaio Fabrizio Cimei del 08/05/2003 rep. 11349 trascritta a Lecco il 16/05/2003 ai nn. 7967/5389 per errata indicazione della data di nascita di uno degli acquirenti.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata (dal 08/05/2003 fino al 25/05/2004), con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 11349 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Lecco ai nn. 7968/5390

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967; risalente presumibilmente ai primi anni del 1900.

Non sono presente negli archivi comunali pratiche edilizie relative al fabbricato, ad eccezione del piano di recupero ADOTTATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2007, APPROVATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27/06/2007; la relativa convenzione tra i proprietari ed il Comune NON E' MAI STATA STIPULATA, motivo per cui il Piano è da considerare SCADUTO, ed in caso di interventi sul fabbricato sarà necessario riprendere l'iter da capo.

Successivamente si segnalano:

- "Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza dell'immobile (...)" n. 23 del 08/09/2010; che non ha trovato adempimento da parte dei proprietari.

- "Perizia statica (...)" a firma dell'Ing. Mario Invernizzi del 02/07/2012, commissionata del Comune di Bosisio parini, finalizzata a verificare lo stato dell'edificio e ad indicare e quantificare i lavori necessari alla messa in sicurezza.

- I lavori di messa in sicurezza programmati nella perizia sono stati commissionati dallo stesso Comune ed eseguiti dall'Impresa "Cazzaniga geom. Maurizio" di Barzanò, direttore dei Lavori Ing. Mario Invernizzi: relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione del 21/07/2014 (inizio lavori del 15/04/2014, fine lavori del 07/07/2014). Approvazione da parte del Comune con Determina n. 65 del 07/08/2014.

- Ingiunzione di pagamento ex art. 2 R.D. n. 639/1910 prot. 4959 del 26/11/2014 notificata ai tre proprietari per la spesa complessiva da rimborsare al Comune di € 21.858,72 da pagare in via solidale (pari a € 7.286,24 a testa - uno dei proprietari ha transato con l'Ente, mentre le restanti due quote sono ad oggi insolute - alla data della perizia si considera la cifra rivalutata e comprensiva di spese in € 8.000,00 per ciascuna delle due quote non pagate.)

- "Ordinanza contingibile ed urgente per la verifica delle condizioni statiche e l'eventuale messa in sicurezza dell'immobile (...)" n. 25 del 18/11/2019; che ad oggi non ha trovato adempimento da parte dei proprietari.

Si rammenta che la presente stima riguarda unicamente il piano intermedio dell'edificio (pari a 1/3 dell'intera consistenza).

Il vigente P.G.T. nell'allegato PRc (regole specifiche di intervento nei vecchi nuclei), all'art. 5.4 (ambito A4 edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato) alla pagina 20 individua come segue il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte: ***"Il fabbricato disimpegnato dal cortile con accesso da via IV Novembre contrassegnato nella tavola PR2a (...) con 9 IV è destinato ad edilizia economica popolare; gli interventi di adeguamento, riordino e ristrutturazione dell'edificio, sono subordinati a programmi e procedure stabilite dalla L. 12.04.1962 n. 167, L. 22.10.1971 n. 865 con successive modifiche e integrazioni, nonché regole e norme attuative."***

Sentito in merito l'Ufficio Tecnico Comunale, sebbene il Comune non disponga di alcun piano di

edilizia economica e popolare, ed anche per questo sia estremamente improbabile l'esproprio del bene per pubblica utilità, dal momento che queste sono le previsioni del vigente strumento urbanistico, non è possibile destinare l'edificio a qualsiasi altra funzione e lo rende di fatto inutilizzabile.

**A parere del sottoscritto, il puntuale vincolo contenuto del P.G.T. provoca una riduzione del già modesto valore del bene quantificabile nel 90%.**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 16 del 22/06/2013 - Variante approvata con delibera n. 33 del 24/05/2017, l'immobile ricade in zona A - vecchio nucleo. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Ambito A4 - edifici di valore ambientale con obbligo di recupero a scala di fabbricato. - Scheda edificio n. 9 (IV). - Allegato PRc: art. 5.4: (stralcio) "il fabbricato disimpegnato dal cortile con accesso da via IV Novembre, contrassegnato nella tavola PR2a (indicazioni per modalità di intervento e tutela nel vecchio nucleo di bosio Parini e nuclei periferici co 9 IV è destinato ad edilizia economica popolare: gli interventi di adeguamento, riordino e ristrutturazione dell'edificio, sono subordinati a programmi e procedure stabilite dalla L. 12/04/1962 n. 167, L. 22.10.1971 n. 865 con successive modifiche e integrazioni, nonché regole e norme attuative. - Area di attenzione e rischio archeologico.. Il titolo è riferito solamente al tutto il fabbricato.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto, probabilmente è frutto di un intento di sistemazione dell'immobile.

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

Visto lo stato dell'immobile che richiede ristrutturazione radicale, non si ritiene necessario l'aggiornamento della scheda catastale.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BOSISIO PARINI VIA IV NOVEMBRE 16

## **PORZIONE DI FABBRICATO DIRUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di fabbricato diruto** a BOSISIO PARINI Via IV Novembre 16, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di edificio in stato di totale abbandono, ubicato in zona residenziale, molto tranquilla, adiacente al centro di Bosisio Parini, circondato da fabbricati ristrutturati o ricostruiti in anni recenti.

L'edificio è libero su tre lati, mentre la facciata Est è in aderenza a corpo di fabbrica di terzi, ristrutturato.

La porzione oggetto di stima è costituita dal piano intermedio del fabbricato, risalente ad epoca remota, che sebbene sia stato oggetto di interventi di messa in sicurezza una decina di anni fa, versa in pessime condizioni.

Le murature in pietrame con integrazione di mattoni pieni sono in diversi punti soggette a gravi fessurazioni, in particolare in corrispondenza delle aperture; la struttura della copertura, in legno è ceduta in una porzione rilevante, provocando anche il collasso del sottostante solaio.

Per qualsiasi riuso dell'immobile è necessaria una radicale ristrutturazione, impossibile anche rilevando la porzione oggetto di esecuzione, vista la presenza di proprietari terzi e la previsione contenuta nel P.G.T. (l'edificio è destinato ad edilizia economica popolare).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 644 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 16, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: in corpo: mapp. 4084, corte comune, mappali 3875 e 647

Mappali Terreni Correlati: Comune B081 foglio 9 part. 644 In precedenza derivante da: - variazione del 03/07/2013 pratica n. LC0082829 bonifica identificativo catastale (n. 23932.1/2013), costituita dalla soppressione di foglio 5 part. 2076 sub. 702 per allineamento mappe - variazione nel classamento del 29/03/2004 pratica n. LC0031953 (n. 1767.1/2004) - variazione del 28/03/2003 pratica n. 62930 divisione-fusione (n. 2309.1/2003) - atto del 08/05/2003 notaio Fabrizio Cimei rep. 11349 compravendita, trascrizione n. 5390.1/2003, pratica n. 80956 in atti dal 109/05/2003

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



*facciate nord e ovest da Via Piave*



*facciata sud dalla proprietà confinante*



*facciata nord dalla corte comune*



*ingresso al fabbricato al piano terreno*



*scala interna in pietra*



*solaio di copertura*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Pusiano, Lago di Oggiono, Monte Cornizzolo, San Pietro al Monte .



dintorni: Via IV Novembre



Via IV Novembre



l'edificio da Via Piave



da Via Piave



l'edificio dalla strada campestre a sud



dalla strada campestre a sud

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio in stato di totale abbandono, crolli parziali all'interno della struttura.

Interventi di messa in sicurezza sono stati eseguiti dal Comune nel 2014 a causa di inadempienza dei proprietari.

Il fabbricato necessita di ulteriori urgenti interventi di consolidamento, come testimoniato dall'ordinanza del Comune di Bosisio Parini n. 25 del 18/11/2019 "Ordinanza contingibile ed urgente per la verifica delle condizioni statiche e l'eventuale messa in sicurezza dell'immobile (...)".

Assenza totale di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

L'edificio necessita di una totale, pesante opera di ristrutturazione.

Le condizioni statiche del fabbricato suggerirebbero, sia dal punto di vista tecnico che da quello economico, un intervento di demolizione e ricostruzione, anche se la tipologia di intervento non è prevista dal vigente P.G.T.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. fortemente ammalorati, inchiodati con assi per evitarne la caduta pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

*infissi interni:* doppia anta battente realizzati in legno con vetro singolo. rimossi o fortemente ammalorati, pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

*pareti esterne:* costruite in pietra e mattoni con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco. cattive condizioni generali, consolidamento dei punti più critici effettuato nel 2014 per evitare crolli molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

*manto di copertura:* realizzato in coppi in cotto con coibentazione in assente. coppi vecchi sconnessi, parte della copertura è crollata all'interno del fabbricato ed ha provocato il cedimento del sottostante solaio pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

*pavimentazione interna:* realizzata in pietra e cemento pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

*plafoni:* realizzati in piano terreno: volta in pietra. evidenti segni di ammaloramento molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro smaltato con apertura manuale molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★

*scaie:* doppia rampa con rivestimento in pietra naturale scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★★

Delle Strutture:

*copertura:* doppia falda costruita in legno. in parte crollata pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

*solai:* legno. porzioni del secondo solaio crollate a causa del cedimento della copertura molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆★★



locali di piano primo



locali di piano primo



locali di piano primo



locali di piano primo (con porzione di solaio crollato)



locali di piano primo



porzione di solaio e di copertura crollati

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
644/702 - locali al piano rialzato	100,00	x	100 %	=	100,00

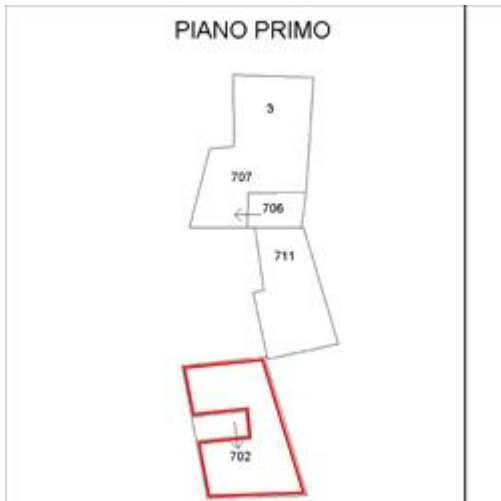
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
----------------	---------------	---------------



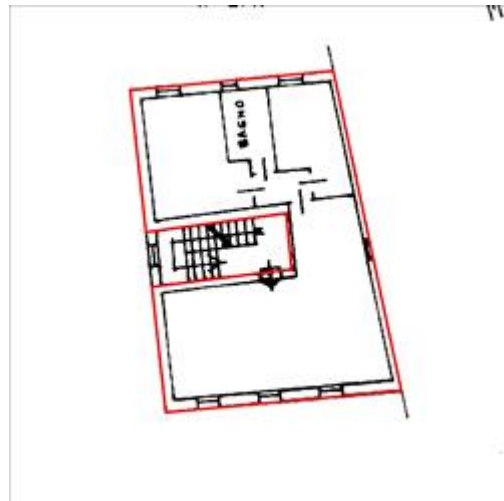
ortofoto satellitare



estratto di mappa catastale



estratto elaborato planimetrico



estratto scheda catastale

## 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 Giudiziarie

Descrizione: porzione di fabbricato abbandonato - ASTA - mia CTU

Indirizzo: Vicolo Ratti 1



Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.903,00 pari a 66,91 Euro/mq

Valore Ctu: 36.800,00 pari a: 248,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.205,00 pari a: 89,22 Euro/mq

Numero Tentativi: 4

#### 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 della Brianza lecchese 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 BOSISIO PARINI, zona centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 850 – 980 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2023, in Comune di BOSISIO PARINI, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700 – 1.000 €/mq.

Per gli annunci presenti sul sito IDEALISTA.IT in Comune di BOSISIO PARINI, la quotazione media è di € 1.128/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 la posizione centrale in zona residenziale e lo stato conservativo pessimo del fabbricato in stato di totale abbandono e ormai diroccato.

Alla luce di quanto esposto, e considerati i rilevanti costi per le necessarie ristrutturazione, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 250,00/mq.

Inoltre il valore praticamente si azzera a causa delle decurtazioni applicate per la vendita di una sola quota del bene (circa 1/3) e per le previsioni di P.G.T. che non consentono di fatto il recupero del fabbricato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 250,00 = **25.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per vendita di una sola porzione di fabbricato da ristrutturare integralmente	-5.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

## 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 Bosisio Parini, agenzie: Brianza lecchese, 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
A	porzione di fabbricato diruto	100,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per destinazione di P.G.T. a "edilizia economica popolare"	-90% -18.000,00
	<b>18.000,00 €</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: **€. 2.000,00**

### 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: **€. 300,00**

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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.700,00</b>

data 29/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. MARCO MILANI