



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. FILIPPO BIGNARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10
telefono: 0399908629
fax: 0398961614
email: albanilorenzo68@gmail.com
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALCO VIA ITALIA 102, della superficie commerciale di **89,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN EDIFICIO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE NEL COMUNE DI CALCO. E' POSTO AL PIANO PRIMO AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA AL FABBRICATO PROSPICIENTE LA VIA ITALIA. L'APPARTAMENTO HA DUE AFFACCI CONTRAPPOSTI UNO VERSO LA VIA ITALIA E L'ALTRO VERSO LA CORTE INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di MEDIA 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/12/1982 in atti dal 09/05/1990
Coerenze: VIA ITALIA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, CORTE INTERNA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.295,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.295,08
Data della valutazione:	21/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/09/2001 a firma di NOTAIO ACHILLE TASCA DI MERATE ai nn. 254334 di repertorio, iscritta il 19/09/2001 a LECCO ai nn. 12213/2461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1989/18 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a LECCO ai nn. 10425/7443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/09/2001), con atto stipulato il 11/09/2001 a firma di NOTAIO ACHILLE TASCA DI MERATE ai nn. 254333 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 a LECCO ai nn. 12212/8840.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE BOX AD USO AUTORIMESSA E RELATIVO ACCESSO DA VIA ITALIA, presentata il 04/12/1981, rilasciata il 30/11/1982 con il n. 2221 DI PROTOCOLLO di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573.

REPERITO ANCHE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 15678 DEL 28.06.1982 SULL'ATTO NOTARILE DEL DR. ACHILLE TASCA SONO MENZIONATE ALTRE PRATICHE EDILIZIE DI CUI PERO' VENGONO RIPORTATE ESCLUSIVAMENTE LE DATE DI RILASCIO E NON I NUMERI DELLE STESSE. CON QUESTI DATI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI CALCO NON SONO STATI IN GRADIO DI REPERIRE LE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE E PERMESSO DI COSTRUIRE N. **03/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PIANO DI RECUPERO IN VIA ITALIA 102, presentata il 10/04/2012 con il n. 4826 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 13/11/2012 con il n. 13508-13509 DI PROTOCOLLO di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 .

SULL'ATTO NOTARILE DEL DR. ACHILLE TASCA SONO MENZIONATE ALTRE PRATICHE EDILIZIE DI CUI PERO' VENGONO RIPORTATE ESCLUSIVAMENTE LE DATE DI RILASCIO E NON I NUMERI DELLE STESSE. CON QUESTI DATI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI CALCO NON SONO STATI IN GRADIO DI REPERIRE LE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 46 DEL 11.12.2014 (SULLE TAVOLE DEL PGT VISIONATE SUL PORTALE COMUNALE NON E' INDICATO LA DELIBERA DI APPROVAZIONE E LA RELATIVA DATA), l'immobile ricade in zona A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE L'APPARTAMENTO ; B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER L'AUTORIMESSA E L'ENTE URBANO (AREA ANTISTANTE L'AUTORIMESSA). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 43 E 44 DELLE NTA. Il titolo è riferito solamente al APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON C'E' DIVISORIO TRA CUCINA E SOGGIORNO, L'APERTURA IN CUCINA E' STATA COPERTA MEDIANTE ARREDAMENTO, NON C'E' DIVISORIO E PORTA NEL DISIMPEGNO TRA LE DUE CAMERE DA LETTO, IL BAGNO E' DI DIMENSIONI MAGGIORI E LA PORTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE RISULTA TRASLATA DI CM. 80 VERSO SINISTRA. INOLTRE NELLA TAVOLA GRAFICA DELLA PIANTA PIANO PRIMO SONO ERRATE LE MISURE DELLE APERTURE (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E AGIBILITA'

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



Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PER PRATICA EDILIZIA: €1.000,00
- SANZIONE (PRESUNTA): €516,00
- RICHIESTA DI AGIBILITA' E ATTESTAZIONE DI REGOLARE ESECUZIONE (PRESUNTI): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GG

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON C'E' DIVISORIO TRA CUCINA E SOGGIORNO, L'APERTURA IN CUCINA E' STATA COPERTA MEDIANTE ARREDAMENTO, NON C'E' DIVISORIO E PORTA NEL DISIMPEGNO TRA LE DUE CAMERE DA LETTO, IL BAGNO E' DI DIMENSIONI MAGGIORI E LA PORTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE RISULTA TRASLATA DI CM. 80 VERSO SINISTRA. INOLTRE NELLA TAVOLA GRAFICA DELLA PIANTA PIANO PRIMO SONO ERRATE LE MISURE DELLE APERTURE. INFINE L'ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI, SEPPUR MAGGIORE DEI 2.70 MINIMI PER LEGGE AD ESCLUSIONE DEL DISIMPEGNO OVE L'ALTEZZA E' DI ML. 2.20; E' DIFFERENTE PER GLI ABBASSAMENTI ESEGUITI IN ALCUNI AMBIENTI DELL'ALLOGGIO. MANCA LA RAPPRESENTAZIONE DEL BALCONE. INOLTRE DALLE VISURE ESEGUITE RISULTA CHE DEVE ESSERE FATTO DOCFA A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BOX CHE E' IL 2573 IDENTIFICATO A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DEL 18.01.1985 SULL'AREA AL MAPPALE 213. SULLA SCHEDA RISULTA ANCORA MAPPALE 213 SUB 1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PER PRATICA CATASTALE VARIANTI: €500,00
- ONERE DI PRESENTAZIONE: €50,00
- ISTANZA DI MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEL MAPPALE 2573 (AUTORIMESSA): €300,00
- ONERI DI PRESENTAZIONE DOCFA (PRESUNTI): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GG

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2, AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO FG. 9 MAPP. 1067 SUB 2 , AUTORIMESSA FG. 9 MAPP. 213 ED ENTE URBANO FG. 9 MAPP. 2573



BENI IN CALCO VIA ITALIA 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALCO VIA ITALIA 102, della superficie commerciale di **89,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN EDIFICIO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE NEL COMUNE DI CALCO. E' POSTO AL PIANO PRIMO AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA AL FABBRICATO PROSPICIENTE LA VIA ITALIA. L'APPARTAMENTO HA DUE AFFACCI CONTRAPPOSTI UNO VERSO LA VIA ITALIA E L'ALTRO VERSO LA CORTE INTERNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di MEDIA 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/12/1982 in atti dal 09/05/1990
Coerenze: VIA ITALIA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, CORTE INTERNA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL CURONE E DI MONTEVECCHIA.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	mediocre	
spazi verde	mediocre	
supermercato	nella media	
università	scarso	
verde attrezzato	al di sotto della media	
vigili del fuoco	mediocre	

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sotto della media	
autobus distante 50 ML.	ottimo	
autostrada	mediocre	
ferrovia distante 1 KM	nella media	
metropolitana	scarso	
superstrada	al di sotto della media	
tangenziale	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN EDIFICIO ESISTENTE FACENTE PARTE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE NEL COMUNE DI CALCO. E' POSTO AL PIANO PRIMO AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA INTERNA AL FABBRICATO PROSPICIENTE LA VIA ITALIA. L'APPARTAMENTO HA DUE AFFACCI CONTRAPPOSTI UNO VERSO LA VIA ITALIA E L'ALTRO VERSO LA CORTE INTERNA.

E' COMPONTO DA CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. NEL CONTROSOFFITTO DEL DISIMPEGNO E' STATO RICAVATO UN RIPOSTIGLIO. SUL LATO PROSPICIENTE LA CORTE INTERNA, ACCESSIBILE DAL SOGGIORNO, SI TROVA UN BALCONE DELLA LUNGHEZZA DI ML. 7.00.

A CIRCA 100 ML DI DISTANZA IN UN CORPO STACCATO DAL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'APPARTAMENTO IN OGGETTO, MA PUR SEMPRE LUNGO LA VIA ITALIA, SI TROVA L'AUTORIMESSA DI CUI AL MAPPALE 213.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> A BATTENTE realizzati in LEGNO	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in GRES	nella media	



PORCELLANATO

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in TUTTO APPARTAMENTO realizzato in INTONACO DI CEMENTO

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in DIRETTA DALLA RETE COMUNALE , la rete di distribuzione è realizzata in POLIETILENE conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	78,13	x	100 %	=	78,13
BALCONE	8,40	x	30 %	=	2,52
AUTORIMESSA AL MAPPALÉ 213 SUB 1 (MA EFFETTIVO MAPPALÉ 2573 - VA ESEGUITO DOCFA A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE)	18,00	x	40 %	=	7,20
AREA ESTERNA DI COMPETENZA AL MAPPALÉ 213 (DI CATASTO TERRENI)	18,80	x	10 %	=	1,88
Totale:	123,33				89,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile di recente ristrutturazione (anno 2012), seppur in buono stato di conservazione ed ubicato nelle vicinanze del comune di Calco e delle scuole elementari, ed a circa 500 metri dalla provinciale dello spluga; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie tra i €1.000,00-1.500,00 circa secondo lo stato di conservazione e i gradi di finitura.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Calco attribuisce per edifici recenti, un valore di €1.100,00-1.400,00 al mq di superficie.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di €1.200,00 al mq. di superficie che diventa €1.150,00 per le decurtazioni sopradescritte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,73 x 1.150,00 = **103.189,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.189,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.189,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile di recente



ristrutturazione (anno 2012), seppur in buono stato di conservazione ed ubicato nelle vicinanze del comune di calco e delle scuole elementari, ed a circa 500 metri dalla provinciale dello spluga; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CALCO, agenzie: CALCO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA

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	89,73	0,00	103.189,50	103.189,50
				103.189,50 €	103.189,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15% -15.478,43
	15.478,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.416,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.295,08**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 82.295,08**

data 21/03/2019

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI

