



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:
avv. Giovanna Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

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 6/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ESINO LARIO Via Roma 1, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano rialzato in piccolo fabbricato residenziale e composto da cucina, camera e bagno; l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso gli enti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di variabile tra 2,40 m e 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 1, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/02/2002 Pratica n. 13894 in atti dal 06/02/2002 DIVISIONE (n. 503.1/2002)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su strada pubblica su due lati, altra proprietà; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

B **box singolo** a ESINO LARIO Via Roma 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito al piano terra e direttamente accessibile da Via Roma. Si segnala la ridotta larghezza di carreggiata di Via Roma che rende molto difficoltoso l'eventuale accesso di un mezzo nel box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 3,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/06/1985 Pratica n. LC0232804 in atti dal 17/11/2009 ATTRIB. ID. CAT. - F.O. 230153/09 (n. 43.1/1985)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra proprietà; Via Roma; enti comuni; altra unità immobiliare, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **61,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.519,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.391,66
Data della valutazione:	03/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile al momento del sopralluogo era libero ed è stato eseguito accesso forzoso.

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** annotata, stipulata il 25/02/2002 a firma di CIMEI FABRIZIO ai nn. 10213 di repertorio, iscritta il 09/03/2002 a LECCO ai nn. 3558/704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/11/2021 a LECCO ai nn. 18890/2748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Ipoteca in rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2010 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI LECCO ai nn. 2627 di repertorio, trascritta il 13/08/2010 a LECCO ai nn. 12985/8373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 10/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 3698 di repertorio, trascritta il 01/02/2024 a LECCO ai nn. 1513/1183, 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:	
L'immobile non è dotato di amministratore di condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2002), con atto stipulato il 25/02/2002 a firma di Fabrizio Cimei ai nn. 10212 di repertorio, registrato il 27/02/2002 a Lecco ai nn. 523 serie 2t, trascritto il 09/03/2022 a Lecco ai nn. 3557/2410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/02/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso atti presso gli archivi comunali, l'Ufficio Tecnico ha comunicato che non sono state reperite pratiche inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Non è dunque presente presso gli archivi comunali alcuna 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. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non essendo state reperite pratiche edilizie e/o urbanistiche presso gli archivi comunali, la conformità è stata eseguita rispetto la planimetria catastale depositata nella banca dell'Agenzia delle Entrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nei tavolati interni, nella disposizione della scala interna e di un'apertura verso l'esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento della compatibilità paesaggistica e pagamento delle sanzioni. Le sanzioni vengono stimate in € 2.000,00 ma verrà determinate dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica e pagamento delle sanzioni: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nei tavolati interni, nella disposizione della scala interna e di un'apertura verso l'esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ESINO LARIO VIA ROMA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ESINO LARIO Via Roma 1, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento sito al piano rialzato in piccolo fabbricato residenziale e composto da cucina, camera e bagno; l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso gli enti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di variabile tra 2,40 m e 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 1, piano: S1-T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da DIVISIONE del 06/02/2002 Pratica n. 13894 in atti dal 06/02/2002 DIVISIONE (n. 503.1/2002)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su

strada pubblica su due lati, altra proprietà; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grigne ed Orobie.

SERVIZI

parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 74 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 72 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 11,5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 17,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 63 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al momento del sopralluogo non era utilizzato da diverso tempo; sono presenti mobili e altri oggetti depositati nell'unità immobiliare. Il WC si trova in porzione separata accessibile dagli enti comuni.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

Degli Impianti:

<i>termico</i> : camino e stufa con alimentazione in legna i diffusori sono in nessuno conformità: da collaudare e verificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre 

protezioni infissi esterni: parte tapparelle e parte persiane realizzate in legno

mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento. Piastrelle nel bagno

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

scarso 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo

scarso 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

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: 03/04/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Esino Lario - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Adamello, 45 - Esino Lario

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 33.250,00 pari a 554,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via 25 Aprile, 16 - Esino Lario

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 23.750,00 pari a 395,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Esino Lario - Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 544,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 35.150,00 pari a 516,91 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Esino Lario

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 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	-	33.250,00	23.750,00	35.150,00
Consistenza	40,00	60,00	60,00	68,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	583,33	416,67	544,12
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	4,00	4,00	2,00	4,00

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	395,83	395,83	395,83
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	15 %	4.987,50	3.562,50	5.272,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		33.250,00	23.750,00	35.150,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-7.916,67	-7.916,67	-11.083,33
numero dei bagni		0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione		0,00	7.125,00	0,00
Prezzo corretto		25.333,33	22.958,33	24.066,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **24.119,44**

Divergenza: 9,37% < **10%**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 602,99 = **24.119,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.119,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.119,60

BENI IN ESINO LARIO VIA ROMA 1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ESINO LARIO Via Roma 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito al piano terra e direttamente accessibile da Via Roma. Si segnala la ridotta larghezza di carreggiata di Via Roma che rende molto difficoltoso l'eventuale accesso di un mezzo nel box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 3,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana INF, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/06/1985 Pratica n. LC0232804 in atti dal 17/11/2009 ATTRIB. ID. CAT. - F.O. 230153/09 (n. 43.1/1985)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra proprietà; Via Roma; enti comuni; altra unità immobiliare, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grigne ed Orobie.

SERVIZI

parco giochi

al di sotto della media 

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

municipio

nella media 

farmacie

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 74 km

al di sotto della media 

autobus distante 250 m

al di sotto della media 

autostrada distante 72 km

mediocre 

ferrovia distante 11,5 km

mediocre 

superstrada distante 17,5 km

al di sotto della media 

tangenziale distante 63 km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel box è presente un piccolo lavabo. Il solaio di copertura è in legno con perlinatura, le murature sono finite con intonaco al grezzo di fondo.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
solai: legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno ,
la tensione è di 220V conformità: da adeguare e
collaudare

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: sezionale realizzato in ferro
pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: Esino Lario - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/04/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Box

Indirizzo: Esino Lario

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.500,00 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 posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Si è tenuta in particolare considerazione la difficoltà di accesso di un mezzo al box e, dunque, la scarsa possibilità di utilizzo dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

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 e Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Esino Lario, 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	40,00	0,00	24.119,60	24.119,60
B	box singolo	21,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				32.119,60 €	32.119,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.519,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.127,94**

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: **€. 23.391,66**

data 03/04/2024

il tecnico incaricato
Claudio Paglia