



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
avv. Francesca Spandri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

REATTI VALTER

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **35,43** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 754 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1108 sub.753 - mappale 1108 sub.715 - cortile comune - mappale 1108 sub. 752.
- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti del 19/04/2006 (n.403665.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1108 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 1172 - mappale 1174 - torrente Bevera - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155 - mappale 117

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

B box singolo a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **34,30** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 753 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.759 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.754 - mappale 1108 sub.752 - mappale 1108 sub.751

- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti dal 19/04/2006 (n. 40365.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 188 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155 - mappale 117.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.835,00
Data della valutazione:	10/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in qualità di proprietario.
Dai debitori e dal loro padre.

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 13/02/2013 a firma di notaio A. Barone ai nn. 77726 - 13873 di repertorio, iscritta il 11/03/2013 a Como ai nn. 6173 - 833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: €400.000==.

Importo capitale: €200.000==.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2015 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6517/2015 di repertorio, iscritta il 16/02/2017 a Como ai nn. 611 - 3893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==.

Importo capitale: €46.050==

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/02/2017 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a Como ai nn. 924 - 5768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €47.700==.

Importo capitale: €38.171,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/10/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2986 di repertorio, trascritta il 20/12/2016 a Como ai nn. 22209 - 33275, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1895 di repertorio, trascritta il 04/08/2017 a Como ai nn. 14259 - 21845, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 03/12/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3233/2017 di repertorio, trascritta il 19/02/2018 a Como ai nn. 2829 - 4103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 08/01/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 3441 di repertorio, trascritta il 28/01/2019 a Como ai nn. 2229 - 1534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

A seguito delle richieste inviate all'Amministratore Condominiale, si è in attesa di conoscere l'entità dei millesimi, delle spese condominiali insolte, di quelle ordinarie ed eventuali vincoli e/o particolari dotazioni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di notaio A.A. Auletta ai nn. 81122 - 29313 di repertorio, registrato il 23/09/2014 a Sondrio ai nn. 4947 serie 1T, trascritto il 24/09/2014 a Como ai nn. 20647 - 14533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 17/02/1993 fino al

21/04/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di notaio C. Varrica ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 06/03/1993 a Como ai nn. 4686 - 3448

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006 fino al 20/09/2014), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di notaio A. Barone ai nn. 65761 - 8698 di repertorio, registrato il 09/05/2006 a Lecco ai nn. 4097 serie 1T, trascritto il 10/05/2006 a Como ai nn. 16423 - 10177al

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **50/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricati esistenti in via per Rogeno su immobile contraddistinto al Catasto terreni dai mappali n. 106, 135 e 422 del Comune Amministrativo di Costa Masnaga, censuario di Brenno della Torre. , presentata il 29/12/1995 con il n. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 50/95 di protocollo.

Fa parte della presente Concessione Edilizia anche il DECRETO SINDACALE n. 16/98 del 17/04/1998 di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939, n. 1497.

Concessione Edilizia N. **63/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primaria riguardanti la via per Rogeno., presentata il 04/11/1996 con il n. 12194 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 63/96 di protocollo

Concessione Edilizia N. **26/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo e variante alla C.E. N. 50/95 , presentata il 27/09/2001 con il n. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 26/2001 di protocollo.

Fa parte della presente C.E. anche l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 03/2002 del 21/02/2002 ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1993.

Concessione Edilizia N. **17/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna a parcheggio e a verde dell'immobile sito in via per Rogeno contraddistinto al Catasto Terreni dai mappali n. 106, 135 e 422 del Comune Amministrativo di CostaMasnaga, censuario di Brenno della Torre., presentata il 20/05/2002 con il n. 4996 di protocollo, rilasciata il 06/08/2002 con il n. 17/2002 di protocollo.

Fa parte della presente Concessione Edilizia anche l'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n. 17/2002 del 06/08/2002 ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999.

D.I.A. in sanatoria N. **10/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in difformità a precedenti C.E., presentata il 28/04/2014 con il n. 3741 di protocollo.

Fa parte della presente D.I.A. in sanatoria anche LA CERTIFICAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA prot. 526 del 05/02/2014 (art. 181 del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e integr.).

Richiesta del certificato di agibilità parziale per gli edifici contraddistinti dalla lettere A - A1. N. **AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/06/2016 con il n. 5045 di protocollo.

Come riferitomi dal Tecnico Comunale, si sono create le condizioni di SILENZIO - ASSENZO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 11/10/2013 - Pubblicato sul B.U.R.L. n° 46 del 13/11/2013., l'immobile ricade in zona CS Centro storico e nuclei di antica formazione - Architettura industriale ex Filanda Isacco.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17.1 N.T.A.. Il fabbricato in cui insiste l'u.i. è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 ed i vincoli presenti sono quelli indicati nell'allegata documentazione del P.G.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulle schede catastali è rappresentato un tavolato a cavallo del confine tra il mappale 1108 sub. 753 e il mappale 1108 sub. 754.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche DOCFA di variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €800,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **35,43** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 754 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1108 sub.753 - mappale 1108 sub.715 - cortile comune - mappale 1108 sub. 752.

- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti dal 19/04/2006 (n.403665.1/2006).

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1108 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 1172 - mappale 1174 - torrente Bevera - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155 - mappale 117

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 40 KM	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

metropolitana distante 20 KM	mediocre	
porto distante 190 KM	peissimo	
superstrada distante 2 KM	nella media	
tangenziale distante 15 KM	mediocre	
tram distante 40 KM	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato muratura	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura e cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura mista , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato.	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfaltatura	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	buono	
<i>portone di ingresso:</i> basculate , gli accessori presenti sono: apertura elettrica	ottimo	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V	buono	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	35,43	x	100 %	=	35,43

Totale:	35,43	35,43
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'ubicazione e allo stato dei luoghi, a seguito di quanto emerso da un'indagine di mercato effettuata su immobili comparabili, si è giunti a confermare come dato di partenza, quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, frazione BRENNO DELLA TORRE, della superficie commerciale di **34,30** mq per la quota di:

- 49/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1108 sub. 753 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune - mappale 1108 sub.759 - mappale 1108 sub.715 - mappale 1108 sub.754 - mappale 1108 sub.752 - mappale 1108 sub.751
- foglio 2 particella 1108 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1140, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2006 protocollo n. LC0040365 in atti dal 19/04/2006 (n. 40365.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 188 - mappale 543 - mappale 1073 - mappale 759 - via per Rogeno - mappale 422 - torrente Bevera - mappale 1155 - mappale 117.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 KM	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 40 KM	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 20 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 190 KM	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 15 KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 40 KM	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cemento armato buono

travi: costruite in cemento armato buono

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele buono

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura mista , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato nella media

pavimentazione esterna: realizzata in asfaltatura buono

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento buono

plafoni: realizzati in stabilitura buono

portone di ingresso: basculante al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V buono

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	34,30	x	100 %	=	34,30
Totale:	34,30				34,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'ubicazione e allo stato dei luoghi, a seguito di quanto emerso da un'indagine di

mercato effettuata su immobili comparabili si è giunti a confermare come dato di partenza, quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste per immobili offerti in vendita (*asking price*), i valori attribuiti nel Comune di CostaMasnaga dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Sondrio., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Como., ufficio tecnico di CostaMasnaga, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari e Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali ed annunci.

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	box singolo	35,43	0,00	18.000,00	18.000,00

B	box singolo	34,30	0,00	18.000,00	18.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.100,00**

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: **€ 5.265,00**

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: **€ 29.835,00**