



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TICINO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. IVANA MONTANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F

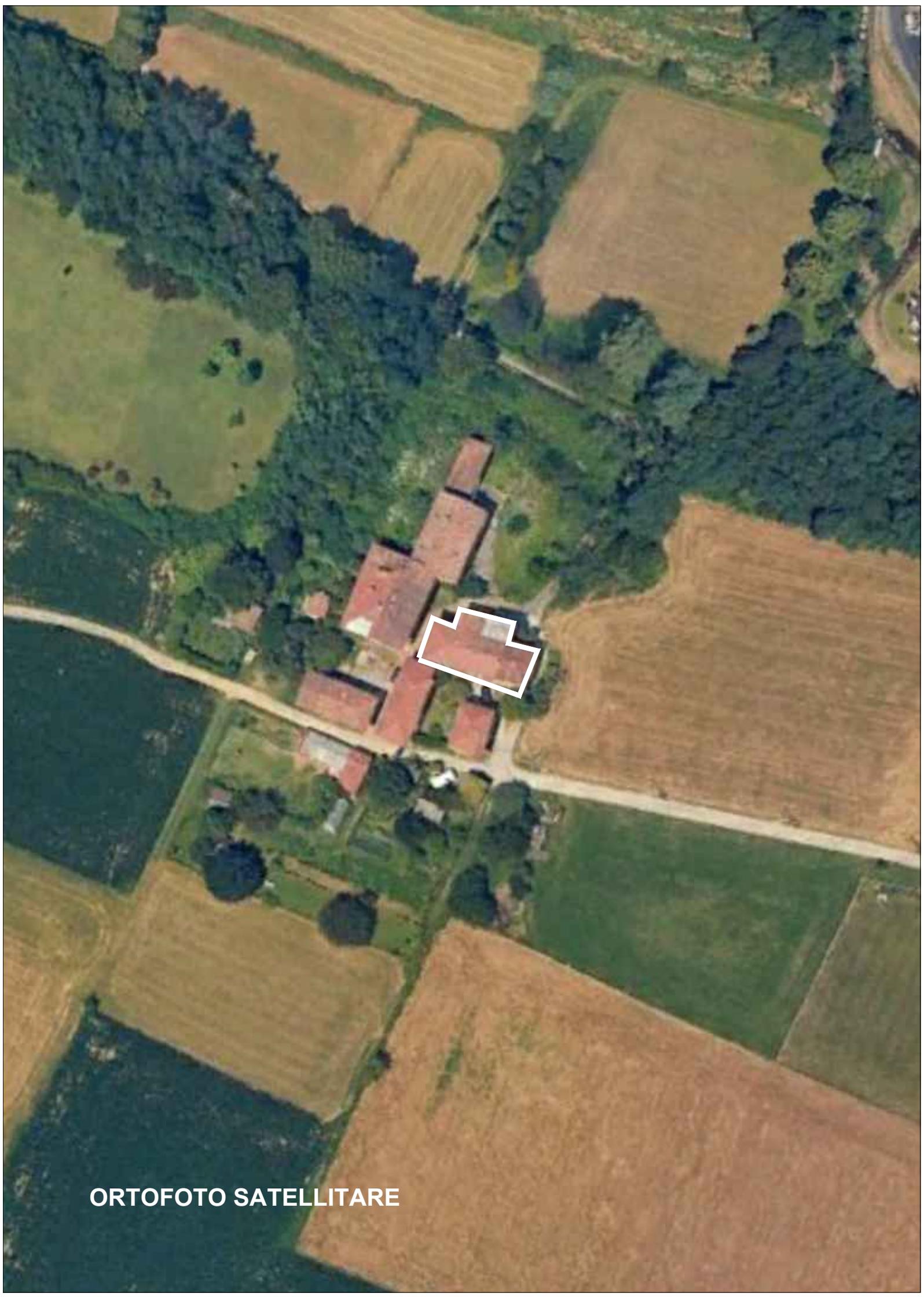
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

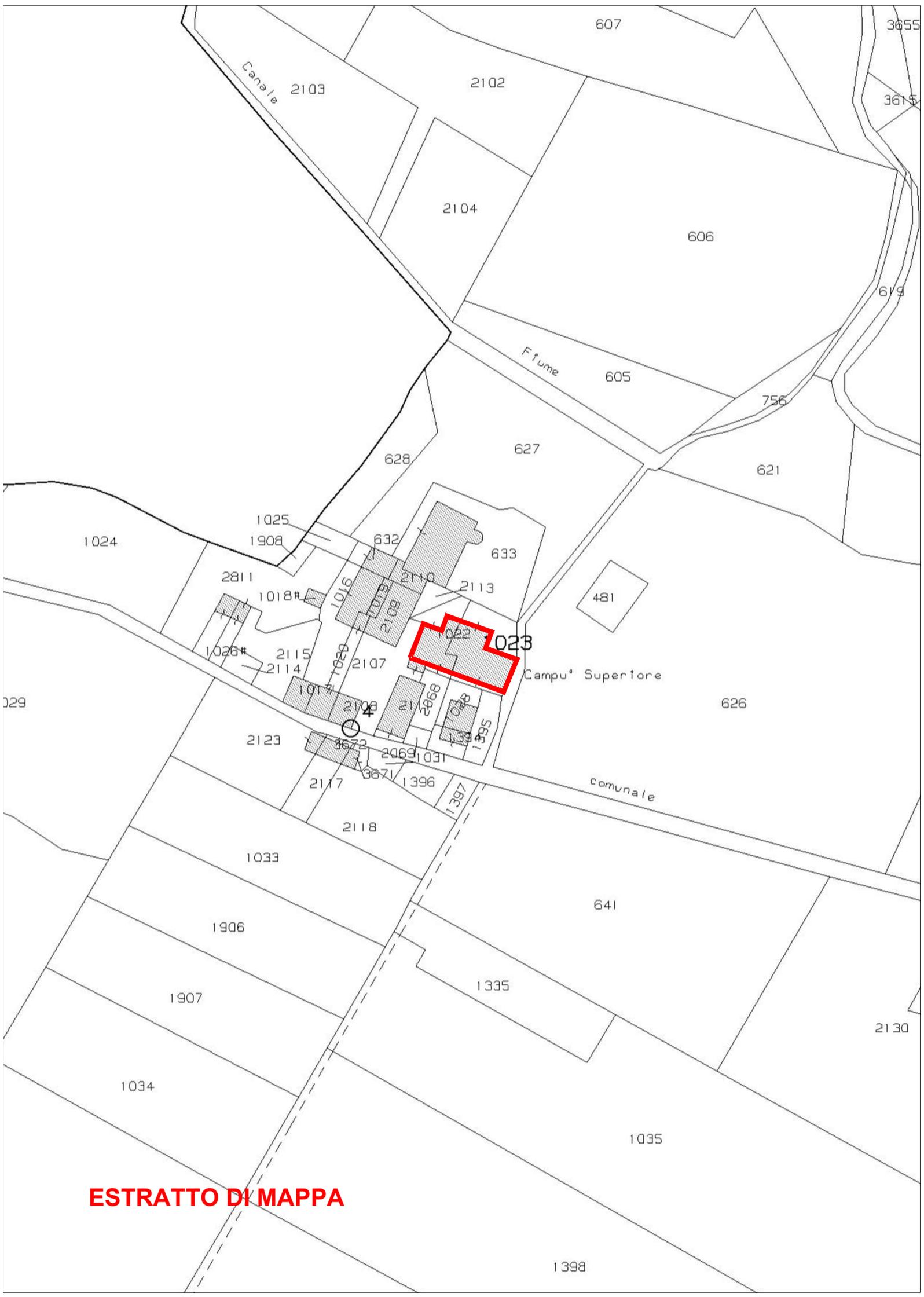
fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

PEC: marco.milani@archiworldpec.it

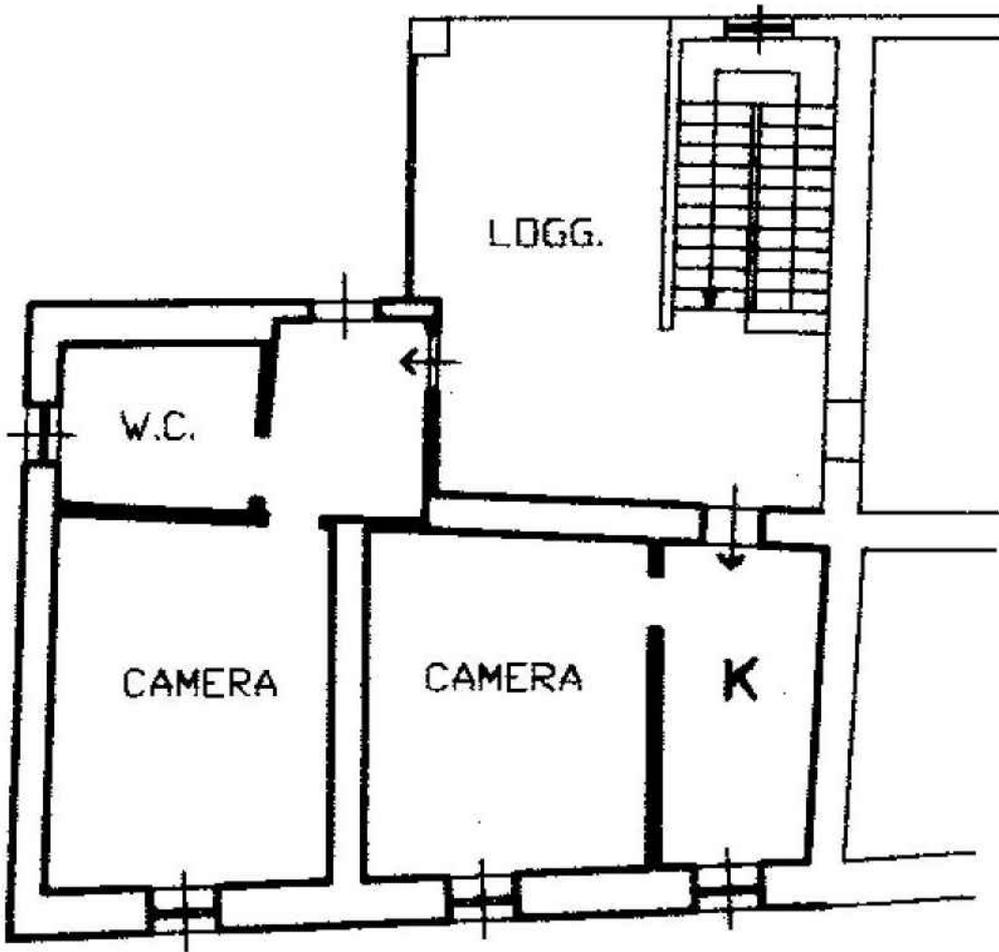


ORTOFOTO SATELLITARE



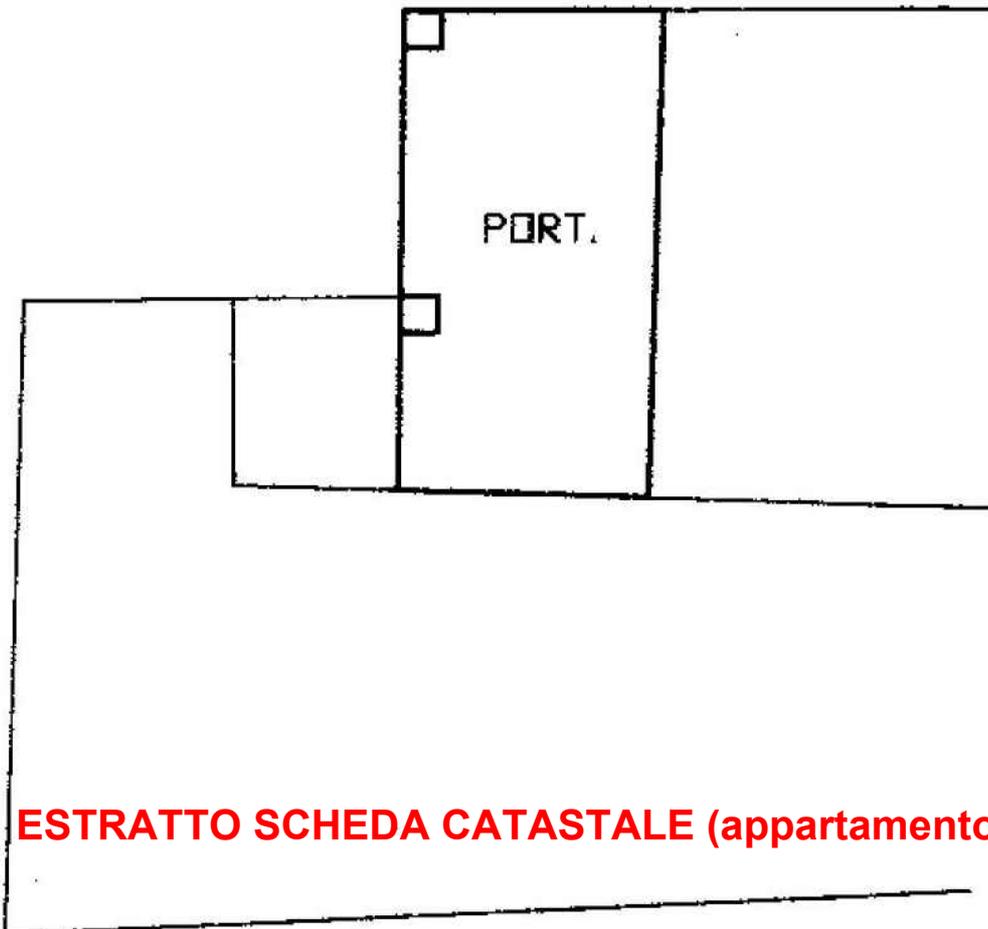
ESTRATTO DI MAPPA

piano primo h. 300

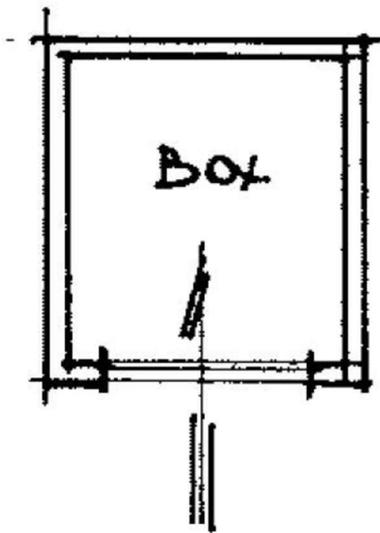


Propri. di terzi

piano terreno h. 300



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (appartamento)



PIANO TERRA H= 220

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (box)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione di fabbricato rurale** a MISSAGLIA Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di **92,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è una porzione di cascina storica, denominata Cascina Campù Superiore ubicata in contesto rurale, in zona di campagna nel Comune di Missaglia.

L'accesso carraio, avviene attraverso un breve tratto di strada bianca, abbastanza agevole dalla Cascina Campù inferiore; la strada campestre prosegue poi fino alla località Contra, con un tratto molto più dissestato ed agibile solo con mezzi agricoli o fuoristrada.

La cascina è di antica costruzione ed è già presente nelle mappe del Catasto Teresiano (1720 circa) è composta da vari fabbricati, con funzioni di residenza ed accessori agricoli, per lo più rimaneggiati negli anni.

Le caratteristiche dell'edificio sono tipiche: fondazioni e murature in pietrame, solai e struttura della copertura in legno (solaio rifatto in laterocemento), manto di copertura in coppi di cotto, il tutto in condizioni sufficienti.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato in uno dei corpi di fabbrica: dopo aver costeggiato altri fabbricati, attraverso il portico di pertinenza al piano terreno e scala comune ad altra unità, si raggiunge il loggiato al piano primo; salvo una piccola porzione gravata di diritto di passo a favore di altro appartamento, la loggia è di esclusiva proprietà e dà accesso ai locali: sull'ampio locale ingresso affacciano il soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina (con porta anche verso la loggia), la camera da letto di generose dimensioni ed il bagno.

Le finiture risalgono agli anni '60-'70 e lo stato di manutenzione è discreto.

La dotazione impiantistica è scarsa: non è presente impianto di riscaldamento e lo stesso è affidato ad una stufa a pellets nell'ingresso (con scarico fumi precario) coadiuvata da una stufa a legna in soggiorno; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno.

Fa parte della proprietà un box in corpo staccato, indipendente e con piccola area di pertinenza affacciato sulla strada: anch'esso di vecchia costruzione è stato probabilmente ricavato da un vecchio accessorio agricolo, tra il solaio del box e la copertura è presente uno spazio libero, un tempo forse adibito a fienile o deposito; le dimensioni interne del box sono ridotte, adatte al massimo ad un'utilitaria, le condizioni del corpo di fabbrica sono mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1023-1022 sub. 704-701 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria

A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Cascina Campù Superiore n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: dell'appartamento al piano primo: area comune - vano scala comune - proprietà di terzi - area comune fino a chiusura; del portico al piano terreno: enti comuni su tutti i lati.

particella 1023 sub. 704 graffato 1022 sub. 701. Superficie catastale mq. 87, escluse aree scoperte mq. 77. Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- foglio 9 particella 1397 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Cascina Campù Superiore n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada consorziale - proprietà di terzi.

Superficie catastale mq. 16.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1965.

B box singolo a MISSAGLIA Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 210. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1397 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Campù Superiore 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
superficie catastale mq. 16

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.600,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 26/04/2006 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 161628/14895 di repertorio, iscritta il 12/05/2006 a Lecco ai nn. 8868/1712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 676 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Lecco ai nn. 6386/5059, 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:

domanda giudiziale - accertamento diritti reali, trascritta il 31/10/2008 a Lecco ai nn. 17318/11188, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava, tra gli altri, sugli immobili pignorati

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:

Contesto di cascina storica, nessun condominio costituito.

Come stabilito da sentenza del Tribunale di Lecco, Sezione Seconda, n. 327/2013:

- sussiste servitù di passo a carico del portico a piano T al mapp. 1023/704*1022/701 in favore dell'appartamento di piano T al mappale 1023/706*1028/701;

- sussiste servitù di passo a carico del portico a piano T e di porzione di loggiato al piano 1° al mapp. 1023/704*1022/701 in favore dell'appartamento di piano 1° al mappale 1023/702.

La causa era stata intentata contro l'attuale proprietario (esecutato) dai confinanti, al fine di ottenere la comproprietà per la quota di 1/2 del portico al P.T. e del loggiato al P.1°.

La sentenza, che ha dato atto delle servitù di passo mai contestate dal resistente o dai suoi danti causa, è stata oggetto di appello presso la Corte s'Appello di Milano, rigettato con sentenza 1242/16 del 29/03/2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2006), con atto stipulato il 24/04/2006 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 161627/14894 di repertorio, trascritto il 12/05/2006 a Lecco ai nn. 8867/5604

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/11/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1998 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di notaio Saverio Romanelli ai nn. 187777/17100 di repertorio, trascritto il 14/12/1998 a Lecco ai nn. 15489/11103

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nelle menzioni urbanistiche l'atto di provenienza riporta:

- richiesta di autorizzazione paesaggistica del 10/12/2003 prot. 20259 (Autorizzazione Paesaggistica n. 64/2004 prot. 10877 del 10/06/2004);

- DIA del 23/07/2004 prot. 13528.

Tali pratiche hanno per oggetto la realizzazione di cancellata in ferro a delimitazione della porzione di loggia al piano 1° non gravata da servitù; il manufatto non è mai stato realizzato e i titoli edilizi sono scaduti.

Negli archivi comunali non sono state rinvenute altre pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima.

La porzione di cascina in cui è ubicato l'appartamento è indubbiamente di antica costruzione (almeno 200 anni); il corpo box, probabilmente in origine accessorio agricolo, risale ad epoca indefinita, ma è certamente ante 1942.

Non è quindi in discussione la legittimità degli edifici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesistica N. **64/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione recinzione in ferro, rilasciata il 10/06/2004 con il n. 10877 di protocollo.

A delimitazione della porzione di loggiato non gravata da servitù. Intervento non realizzato, TITOLO SCADUTO.

DIA N. **13528/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione recinzione in ferro, presentata il 23/07/2004 con il n. 13528 di protocollo.

A delimitazione della porzione di loggiato non gravata da servitù. Intervento non realizzato, TITOLO SCADUTO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del 2019, l'immobile ricade in zona CS - Centri storici e nuclei di antica formazione - art. 17.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17.1 NTA del PGT. Nucleo Storico identificato con il n. 31 (Campù Superiore) edificio n. 2 (già rilevato all'epoca del Catasto Teresiano). Ammessi interventi di livello 4: ristrutturazione edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come stato legittimo si prende in considerazione la scheda catastale, presentata il 20/10/1998 con causale FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23176.1/2009): tale fattispecie richiede preventiva pratica edilizia non rinvenuta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato: €1.500,00
- sanzioni e diritti comunali: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nulla

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a corpo box

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità geometriche e nelle altezze indicate, piano "sottotetto" non rappresentato e dell'area urbana.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova scheda catastale con procedura Docfa a firma di tecnico abilitato: €200,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo box

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato non presente in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione istanza al catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione istanza: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo box

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità geometriche e nelle altezze indicate, soggiorno identificato come camera, manca l'apertura dall'ingresso al soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova scheda catastale con procedura Docfa a firma di tecnico abilitato: €300,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MISSAGLIA CASCINA CAMPÙ SUPERIORE 8

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

porzione di fabbricato rurale a MISSAGLIA Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di **92,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è una porzione di cascina storica, denominata Cascina Campù Superiore ubicata in contesto rurale, in zona di campagna nel Comune di Missaglia.

L'accesso carraio, avviene attraverso un breve tratto di strada bianca, abbastanza agevole dalla Cascina Campù inferiore; la strada campestre prosegue poi fino alla località Contra, con un tratto molto più dissestato ed agibile solo con mezzi agricoli o fuoristrada.

La cascina è di antica costruzione ed è già presente nelle mappe del Catasto Teresiano (1720 circa) è composta da vari fabbricati, con funzioni di residenza ed accessori agricoli, per lo più rimaneggiati negli anni.

Le caratteristiche dell'edificio sono tipiche: fondazioni e murature in pietrame, solai e struttura della copertura in legno (solai rifatto in laterocemento), manto di copertura in coppi di cotto, il tutto in condizioni sufficienti.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato in uno dei corpi di fabbrica: dopo aver costeggiato altri fabbricati, attraverso il portico di pertinenza al piano terreno e scala

comune ad altra unità, si raggiunge il loggiato al piano primo; salvo una piccola porzione gravata di diritto di passo a favore di altro appartamento, la loggia è di esclusiva proprietà e dà accesso ai locali: sull'ampio locale ingresso affacciano il soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina (con porta anche verso la loggia), la camera da letto di generose dimensioni ed il bagno.

Le finiture risalgono agli anni '60-'70 e lo stato di manutenzione è discreto.

La dotazione impiantistica è scarsa: non è presente impianto di riscaldamento e lo stesso è affidato ad una stufa a pellets nell'ingresso (con scarico fumi precario) coadiuvata da una stufa a legna in soggiorno; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno.

Fa parte della proprietà un box in corpo staccato, indipendente e con piccola area di pertinenza affacciato sulla strada: anch'esso di vecchia costruzione è stato probabilmente ricavato da un vecchio accessorio agricolo, tra il solaio del box e la copertura è presente uno spazio libero, un tempo forse adibito a fienile o deposito; le dimensioni interne del box sono ridotte, adatte al massimo ad un'utilitaria, le condizioni del corpo di fabbrica sono mediocri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1023-1022 sub. 704-701 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Cascina Campù Superiore n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: dell'appartamento al piano primo: area comune - vano scala comune - proprietà di terzi - area comune fino a chiusura; del portico al piano terreno: enti comuni su tutti i lati.

particella 1023 sub. 704 graffato 1022 sub. 701. Superficie catastale mq. 87, escluse aree scoperte mq. 77. Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- foglio 9 particella 1397 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Cascina Campù Superiore n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: strada consorziale - proprietà di terzi.

Superficie catastale mq. 16.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1965.



scala comune



loggia al piano 1°



ingresso



soggiorno



soggiorno



cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Monza). 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: Montevicchia, Parco del Curone.



tratto di strada bianca che raggiunge Cascina Campù Superiore



Cascina Campù Superiore, finestre dell'appartamento



Cascina Campù Superiore



Cascina Campù Superiore, loggia al piano 1°



porticato di proprietà



Cascina Campù Superiore porticato e loggia soprastante

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta battente realizzato in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in assente

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale. loggia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento. porticato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetro semplice

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: stufa con alimentazione in legna - pellets conformità: da verificare

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



posto letto ricavato con divisorio dalla camera



camera



bagno*bagno**loggia**loggia*

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*

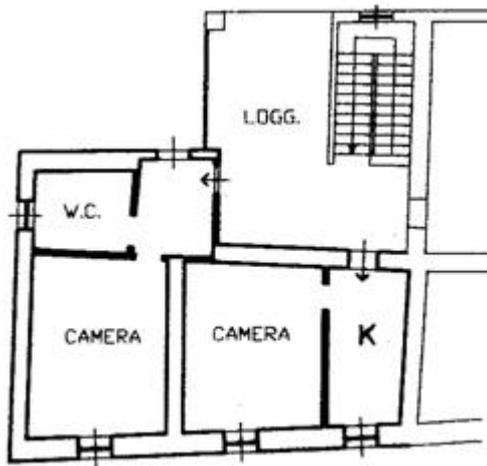
descrizione	consistenza		indice		commerciale
1022/701 graffato 1023/704: locali appartamento di piano 1°	75,00	x	100 %	=	75,00
1022/701 graffato 1023/704: porzione di loggia al piano 1°, libera da servitù	25,00	x	40 %	=	10,00
1022/701 graffato 1023/704: porzione di loggia al piano 1°, gravata da servitù di passo a favore di altra proprietà	5,00	x	10 %	=	0,50
1022/701 graffato 1023/704: portico al piano terreno, gravato da servitù di passo a favore di altra proprietà	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	127,00				92,10



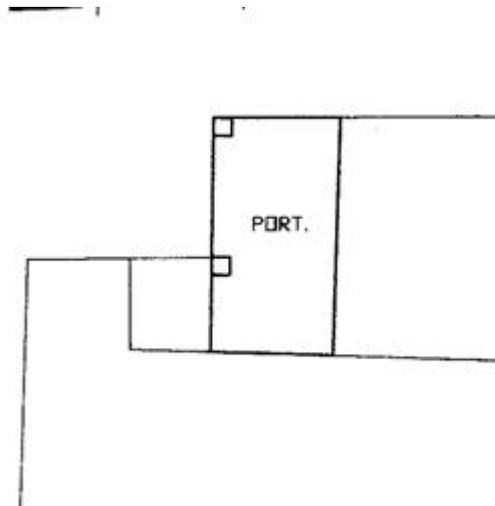
ortofoto satellitare



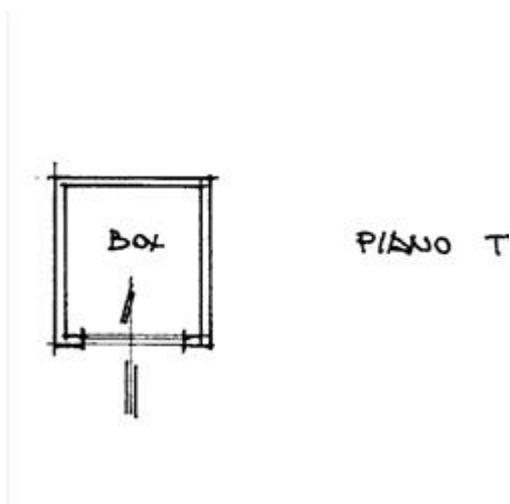
estratto di mappa



stralcio scheda catastale - appartamento e loggia al piano 1°
(corpo A)



stralcio scheda catastale - portico al piano T (corpo A)



stralcio scheda catastale - corpo box (corpo B)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

L' allentamento dei tassi di interesse, se confermato nei prossimi mesi, potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni.

La situazione nei paesi della Brianza Lecchese è tuttora più depressa rispetto ad altre aree della Provincia, le quotazioni scontano una sovra offerta di immobili (anche all'asta) ed una scarsa qualità media degli immobili offerti: persistono valori piuttosto bassi.

Relativamente al Comune di MISSAGLIA:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2023, zona R1 extraurbana/ZONA RURALE, per ABITAZIONI ECONOMICHE in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900 – 1.000 €/mq.; per BOX in stato conservativo NORMALE di 800 – 1.100 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2024, per immobili residenziali di OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700 – 900 €/mq.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati; non sono comunque presenti nel territorio comunale beni in vendita che possano essere considerati comparabili.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (qualità della costruzione, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità, stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire un valore base di € 500,00/mq. per le superfici principali, opportunamente ridotto per gli spazi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,10	x	500,00	=	46.050,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.050,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.050,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN MISSAGLIA CASCINA CAMPÙ SUPERIORE 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MISSAGLIA Cascina Campù Superiore 8, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 210. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1397 (catasto fabbricati), sezione urbana MIS, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Campù Superiore 2, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie superficie catastale mq. 16

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



corpo box autonomo



corpo box



corpo box



interno



piccolo terreno di pertinenza



piccolo terreno di pertinenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Monza). 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: Montevicchia, Parco del Curone.



tratto di strada bianca che raggiunge Cascina Campù Superiore



Cascina Campù Superiore, finestre dell'appartamento



Cascina Campù Superiore



Cascina Campù Superiore, loggia al piano 1°



porticato di proprietà



Cascina Campù Superiore porticato e loggia soprastante

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
1397: corpo box autonomo	20,00	x	100 %	=	20,00
1397: piccola porzione di terreno attigua al corpo box	30,00	x	5 %	=	1,50
Totale:	50,00				21,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,50 x 350,00 = **7.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.525,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, 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 rurale	92,10	0,00	46.050,00	46.050,00
B	box singolo	21,50	0,00	7.525,00	7.525,00
				53.575,00 €	53.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.175,00**

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: **€. 7.526,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 48,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.600,00**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI