



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 159/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

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

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv Stefano Regazzoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Diana Barassi**

CF:BRSDNI62R42E507Y  
con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5  
telefono: 0341286500  
email: arch.barassi@oddo.it  
PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PADERNO D'ADDA Via Alessandro Manzoni 2, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17.07.2024 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Stefano Regazzoni si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento dotato di soppalco collegato da scala interna. Esso è ubicato al Piano Primo di un edificio costruito nella prima metà del '900 realizzato in aderenza ad altri stabili. La porzione di edificio interessato si compone di due piani oltre al sottotetto. L'ingresso è posto all'incrocio tra via Edison e via Alessandro Manzoni al civico numero 2 di quest'ultima ed è costituito da un cortiletto comune ad altri stabili, ed un successivo atrio comune alle altre unità immobiliari dell'edificio. Gli immobili sono realizzati con materiale e tipologie costruttive tipiche della prima metà del 900 quali murature portanti in mattoni e pietra, solai in legno, scale con gradini in pietra, tetto in legno con copertura in tegole di cotto, lattonomie in rame, facciate intonacate.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte del vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero scarso. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite ingresso dal civico 2 al cortile comune, in fondo sulla sinistra vi è un porticato ove, sempre sulla sinistra vi è la scala che porta nel loggiato comune posto al Primo Piano: la porta di fronte allo sbarco della scala è l'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile esternamente sufficiente e, discreto internamente.

L'unità è composta da monolocale, bagno con disimpegno e terrazzo a pozzo al Piano Primo oltre a soppalco in ferro e legno al Piano Secondo.

L'altezza interna del monolocale è pari a mt. 3,29 nel punto più basso della copertura inclinata e pari a mt. 2,22 sotto travetto nella zona soppalcata; mentre si riduce a mt. 2,10 media nel soppalco. Il bagno ha altezza minima nella porzione fino alla risega del muro pari a mt. 2,20, la restante parte presenta copertura inclinata a vista.

L'alloggio gode di scarsa visuale in quanto il terrazzino interno risulta rialzato di 1 mt rispetto al locale interno; esso è privo di affaccio sulla proprietà vicina in quanto dotato di parapetto in muratura dell'altezza di mt. 2,00.

Le altre aperture sono delle "luci" posizionate ad altezza di mt. 2,00 dal pavimento. L'alloggio è dotato anche di 3 lucernari (di cui 2 posizionati nel monolocale ed 1 nel bagno).

Finiture dell'appartamento di tipo normali: ingresso protetto da porta blindata, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica dim. cm 20\*25 fino ad altezza di mt. 2,20; esso è composto da lavabo, vaso, bidè e doccia.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale, serramenti in legno tinta naturale dotati di doppio vetro.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nel soggiorno.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaietta a gas posta nel soppalco, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale degli impianti è di tipo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo/secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 95 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, 2, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. LC0118119 in atti dal 21/11/2006 FUSIONE.RISTRUT.CAMBIO DEST.D`USO (n. 10541.1/2006)  
Coerenze: altra UI mapp. 68/3, enti comuni, altra UI mapp. 95/708, affaccio su enti comuni su due lati.  
Il mapp. 95 sub 710 è graffato col mapp. 68 sub 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.815,76</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
al momento del sopralluogo il bene si presentava libero da persone ma dotato di arredi

## 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 24/07/2006 a firma di Notaio Conti ai nn. 13723/8519 di repertorio, iscritta il 31/07/2006 a Lecco ai nn. 15296/3025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 176.584,00.

Importo capitale: € 88.292,00.

Durata ipoteca: 30 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di U.G. Tribunale di Lecco ai nn. 2439/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a Lecco ai nn. 833/669, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

### *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: **€. 1.000,00**

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'area su cui sorge l'immobile è soggetta a tutela paesaggistica in base al vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 15/07/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 205 del 12.08.1969 - Vincolo paesistico-ambientale (D.lgs 42/04, art. 136, già L. 1497/39).

Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Sensibilità elevata.

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

Prezzo di vendita riportato in atto euro 80.000,00 che però comprendeva anche la cantina identificata col fg. 7 mapp. 95 sub 703.

Si noti che l'atto di provenienza riportava l'unità identificata con il mapp. 95 sub 709 (ex sub 4) a sua volta derivante dalle unità già individuate col mapp. 95 sub 1 e 2 nonché mapp. 67 sub 1 e 2

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 13722/8518 di repertorio, trascritto il 31/07/2006 a Lecco ai nn. 15294/9706.

Precedentemente i beni risultavano così identificati fg 7 mapp. 68 sub 701 e fg 7 mapp. 95 sub 709

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/08/1986 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 21/08/1986 a firma di U.R. merate, registrato il 20/02/1987 a Merate ai nn. 9 vol 49, trascritto il 16/10/1989 a Lecco ai nn. 10171/7271.

Si riferisce al fg 7 mapp. 95 sub 709 (successivamente soppresso e che ha generato il mapp. 95/710 graffato col mapp. 68/702)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 14/02/2006 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di U.R. Merate, registrato il 22/02/2006 a Merate ai nn. 52 vol 150, trascritto il 10/03/2006 a Lecco ai nn. 4706/2959.

Si riferisce al fg 7 mapp. 95 sub 709 (successivamente soppresso e che ha generato il mapp. 95/710 graffato col mapp. 68/702)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione del compendio edilizio comprendente l'immobile oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

Si noti che NON è stato richiesto il certificato di agibilità parziale relativamente all'immobile oggetto della presente stima.

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

DIA N. **DIA 76/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria, presentata il 10/09/2004 con il n. 8091 di protocollo

Permesso di Costruire N. **PdC 76/2004-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a DIA 76/2004 per ristrutturazione e frazionamento di n. 4 unità immobiliari dell'edificio ubicato in Paderno d'Adda Via Manzoni n. 8 , presentata il 10/09/2004 con il n. 8091 di protocollo, rilasciata il 30/01/2009, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Paesaggistica N. **AP 76/2004-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a DIA 76/2004 per ristrutturazione e frazionamento di n. 4 unità immobiliari dell'edificio ubicato in Paderno d'Adda Via Manzoni n. 8, presentata il 03/02/2005, rilasciata il 04/02/2009 con il n. 919 di protocollo

Autorizzazione Allaccio fognatura comunale N. **76/2004-1 Allaccio fognatura**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allacciamento fognatura comunale, presentata il 25/09/2009 con il n. 7441 di protocollo, rilasciata il 09/10/2009

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 09/06/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 21/10/2020, l'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: interventi ammessi: Classe III - Ristrutturazione Edilizia con allineamenti da mantenere lungo il fronte strada

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

---

Il foglio catastale attuale è 2 (e non 7 come riportato nell'atto di pignoramento) a seguito di variazione del 18/02/2015 Pratica n. LC0017768 in atti dal 18/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7455.1/2015)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata presentata la richiesta di agibilità parziale con tutti gli allegati richiesti dalla normativa (normativa di riferimento: art. 24 DPR 380/01 e art 3 D.Lgs. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di agibilità parziale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per il conseguimento dell'agibilità parziale : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dimensioni soppalco in aggiunta: esso deve essere ridotto rispetto al progetto approvato, modifica posizione divisorio monolocale/bagno, modifica gradini scala, traslazione della posizione dei lucernari, altezze delle finestre non corrette, traslazione delle luci del monolocale, (normativa di riferimento: art. 24 DPR 380/01 e art 3 D.Lgs. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria e pratica di compatibilità paesistica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, sanzioni amministrative, compatibilità paesaggistica, rimozione porzione di soppalco: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi



*vista interna soppalco*



*disegni di progetto P2*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dimensioni soppalco, modifica posizione divisorio monolocale/bagno, modifica gradini scala, traslazione della posizione dei lucernari, traslazione delle luci del monolocale,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scheda catastale aggiornata (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA e diritti di segreteria: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



vista interna soppalco



disegni di progetto P2

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PADERNO D'ADDA VIA ALESSANDRO MANZONI 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PADERNO D'ADDA Via Alessandro Manzoni 2, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17.07.2024 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Stefano Regazzoni si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento dotato di soppalco collegato da scala interna. Esso è ubicato al Piano Primo di un edificio costruito nella prima metà del '900 realizzato in aderenza ad altri stabili. La porzione di edificio interessato si compone di due piani oltre al sottotetto. L'ingresso è posto all'incrocio tra via Edison e via Alessandro Manzoni al civico numero 2 di quest'ultima ed è costituito da un cortiletto comune ad altri stabili, ed un successivo atrio comune alle altre unità immobiliari dell'edificio. Gli immobili sono realizzati con materiale e tipologie costruttive tipiche della prima metà del 900 quali murature portanti in mattoni e pietra, solai in legno, scale con gradini in pietra, tetto in legno con copertura in tegole di cotto, lattonerie in rame, facciate intonacate.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte del vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero scarso. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L'accesso dalla Via pubblica avviene tramite ingresso dal civico 2 al cortile comune, in fondo sulla sinistra vi è un porticato ove, sempre sulla sinistra vi è la scala che porta nel loggiato comune posto al

Primo Piano: la porta di fronte allo sbarco della scala è l'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile esternamente sufficiente e, discreto internamente.

L'unità è composta da monolocale, bagno con disimpegno e terrazzo a pozzo al Piano Primo oltre a soppalco in ferro e legno al Piano Secondo.

L'altezza interna del monolocale è pari a mt. 3,29 nel punto più basso della copertura inclinata e pari a mt. 2,22 sotto travetto nella zona soppalcata; mentre si riduce a mt. 2,10 media nel soppalco. Il bagno ha altezza minima nella porzione fino alla risega del muro pari a mt. 2,20, la restante parte presenta copertura inclinata a vista.

L'alloggio gode di scarsa visuale in quanto il terrazzino interno risulta rialzato di 1 mt rispetto al locale interno; esso è privo di affaccio sulla proprietà vicina in quanto dotato di parapetto in muratura dell'altezza di mt. 2,00.

Le altre aperture sono delle "luci" posizionate ad altezza di mt. 2,00 dal pavimento. L'alloggio è dotato anche di 3 lucernari (di cui 2 posizionati nel monolocale ed 1 nel bagno).

Finiture dell'appartamento di tipo normali: ingresso protetto da porta blindata, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica dim. cm 20\*25 fino ad altezza di mt. 2,20; esso è composto da lavabo, vaso, bidè e doccia.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta naturale, serramenti in legno tinta naturale dotati di doppio vetro.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nel soggiorno.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaietta a gas posta nel soppalco, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale degli impianti è di tipo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo/secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 95 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, 2, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. LC0118119 in atti dal 21/11/2006 FUSIONE.RISTRUT.CAMBIO DEST.D'USO (n. 10541.1/2006)  
Coerenze: altra UI mapp. 68/3, enti comuni, altra UI mapp. 95/708, affaccio su enti comuni su due lati.  
Il mapp. 95 sub 710 è graffato col mapp. 68 sub 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.



vista interna monolocale



vista interna bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista esterna complesso immobiliare



vista satellitare d'insieme

SERVIZI

- municipio
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- polizia
- scuola elementare
- spazi verde
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:



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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

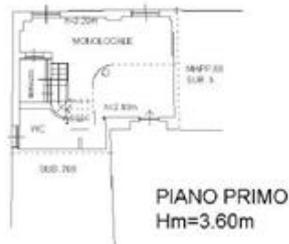
Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

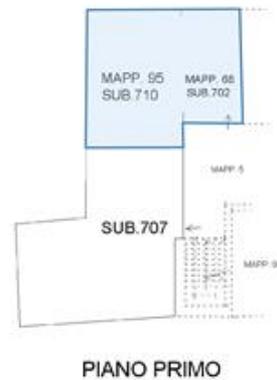
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	45,00	x	100 %	=	45,00
Terrazzo	3,00	x	20 %	=	0,60
Soppalco	12,00	x	70 %	=	8,40
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>54,00</b>



estratto scheda catastale



estratto Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: nel centro storico di Paderno D'adda monolocale in corte, molto luminoso e spazioso sito al Piano Terra

Indirizzo: via Alessandro Manzoni 34, Paderno d'Adda

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 43.200,00 pari a 1.234,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: in posizione comoda con principali servizi esclusivo appartamento con soppalco in piccola palazzina di 8 unità. L'immobile, dotato di ottime finiture si sviluppa su due livelli con camera nel soppalco

Indirizzo: via Balfredo 8, Paderno d'Adda

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.271,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.144,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 980,00

Borsino Immobiliare (30/06/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 822,00

Valore massimo: 907,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	43.200,00	80.100,00
Consistenza	54,00	35,00	70,00
Data [mesi]	0	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.371,43	1.271,43

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	-0,36	-0,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.144,29	1.144,29

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		43.200,00	80.100,00
Data [mesi]		-0,72	-0,67
Prezzo unitario		21.741,43	-18.308,57
<b>Prezzo corretto</b>		<b>64.940,71</b>	<b>61.790,76</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.365,73**

Divergenza: 4,85% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.173,44 = **63.365,76**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.365,76**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.365,76**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Paderno d'Adda, agenzie: Paderno d'Adda e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI e Borsino Immobiliare

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	54,00	0,00	63.365,76	63.365,76
				<b>63.365,76 €</b>	<b>63.365,76 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.815,76**

**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: **€. 7.772,36**

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: **€. 43,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

data 22/07/2024

il tecnico incaricato  
Diana Barassi