



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Dario Colasanti

CURATORE:

avv. Isa Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROBBIATE Vicolo delle Rose 2, della superficie commerciale di **161,86** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in piccolo fabbricato residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra. L'unità è sviluppata internamente su due piani ed è composta al piano secondo da tre camere, camera/studio, disimpegno, bagno, ripositiglio e balcone; al piano terzo sottotetto, raggiungibile mediante scala interna, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripositiglio, due balconi e terrazzo. All'unità competono inoltre gli accessori sotto descritti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. LC0118899 in atti dal 31/07/2012 AMPLIAMENTO (n. 12122.1/2012)
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su ente comune su tre lati, altra unità immobiliare, ente comune e locale tecnico.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2023.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/07/2012 Pratica n. LC0118375 in atti dal 30/07/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12062.1/2012)
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: ente comune su due lati; altro mappale; altra unità immobiliare.

A.2 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2013 Pratica n. LC0055414 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15209.1/2013)
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: ente comune su due lati; altra unità immobiliare; vano scala comune.

Ampia unità a deposito/cantina al piano terra costituita da due vani.

A.3 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/05/2021 Pratica n. LC0043154 in atti dal 26/05/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 428.1/2021)
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare; altro mappale; ente comune a cortile, altra unità immobiliare; ente comune a cortile.

N.B. Quota proprietà pari ad 1/8 dell'unità censita al sub. 723 Porzione di posto auto coperto sito al piano terra. Si precisa che, viste le dimensioni dell'unità con particolare riferimento alla larghezza, non è possibile posteggiare una vettura. Nella quantificazione del valore dell'unità è già stata considerata la proprietà di 1/8 a carico del debitore (in luogo a 1/2 di proprietà delle altre unità immobiliari)

A.4 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2014 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 700, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 286, mappale 2013, mappale 3767, strada pubblica, mappale 2007, mappale 2008.

Terreno a giardino a verde, su cui insiste piscina interrata, oltre a porzioni di sedimi stradali. N.B. quota di proprietà pari a 1272271/10000000 Nella quantificazione del valore dell'unità è già stata considerata la proprietà di 1272271/10000000 a carico del debitore (in luogo a 1/2 di proprietà delle altre unità immobiliari)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	59,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.129,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.809,99
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dal debitore e famiglia. Si specifica che le aree esterne comuni, comprese le unità immobiliari in comproprietà con particolare riferimento al

mappale 2014 (su cui insiste piscina) e all'unità al mapp. 286 sub. 723, vengono utilizzate liberamente da tutti i comproprietari.

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 24/09/2013 a firma di Luca Spreafico ai nn. 1611/1168 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 240.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 07/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 05/08/2024 a LECCO ai nn. 12545/9700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.000,00**

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'immobile non è dotato di amministratore di condominio, le spese di gestione sono state stimate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2005).
- per la quota di 1/2 della sig.ra [REDACTED] dei mapp. 286/716 – 286/704 risultavano di proprietà del signor [REDACTED] il quale con atto in data 2 marzo 2005 n. 147172/32842 di rep. Notaio Franco Panzeri – trascritto a Lecco il 31 marzo 2005 n. 5495/3381 ebbe a venderli ai signori [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 - il mapp. 286/718 risultava di proprietà dei signori [REDACTED] - [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] - [REDACTED] per 1/3 - [REDACTED] per 1/3 i quali con atto in data 2 marzo 2005 n. 147172/32842 di rep. Notaio Franco Panzeri – trascritto a Lecco il 31 marzo 2005 n. 5496/3382 ebbero a venderlo ai signori [REDACTED] per 1/2; - per la quota di 1/2 della sig.ra [REDACTED] del mapp. 286/723 è ad essa pervenuta per il citato atto in data 2 marzo 2005 n. 147172/32842 di rep. Notaio Franco Panzeri – trascritto a Lecco il 31 marzo 2005 n. 5495-5496/3381-3382; - per la quota di 1272271/1000000 della sig.ra Casati Nicoletta del mapp. 2014 è ad essa pervenuta per il citato atto in data 2 marzo 2005 n. 147172/32842 di rep. Notaio Franco Panzeri – trascritto a Lecco il 31 marzo 2005 n. 5495-5496/3381-3382 e successivo atto di permuta in data 11 settembre 2012 n. 164925/41824 di rep. Notaio Franco Panzeri – trascritto a Lecco il 9 ottobre 2012 ai nn. 13388/10245;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa a tre piani, rilasciata il 22/01/1970 con il n. 428 di protocollo, agibilità del 16/09/1971 con il n. 428 di protocollo

Licenza edilizia N. **1701**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione e di n. 3 box, rilasciata il 09/12/1970 con il n. 1707 di protocollo

Concessione edilizia N. **92/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di porticato aperto in muratura e cantina interrata, presentata il 07/10/1987, rilasciata il 24/12/1987 con il n. 92/87 di protocollo

Concessione edilizia N. **268/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento balconi e gronda fabbricato civile abitazione, rilasciata il 13/11/1999 con il n. prot. 11879 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **51/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, manutenzione straordinaria appartamenti, installazione ascensore, presentata il 05/06/2013 con il n. prot. 6801 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **51/2013 var 1** e successive varianti, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di variante n. 1 alla SCIA del 05/06/2013, presentata il 27/11/2013 con il n. prot. 13967 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **51/2013 var 2** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante n. 2 alla SCIA del 05/06/2013, presentata il 23/12/2015 con il n. prot. 16260 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori asseverata per superbonus (CILAS) N. **112** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/05/2022 con il n. CILA-S 112 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **24/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuova piscina, presentata il 02/02/2023 con il n. 24/2023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2012, l'immobile ricade in zona AREE RESIDENZIALI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nei tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa sarà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza netta interna rilevata del piano sottotetto, porzione ove è presente soggiorno, è difforme rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la difformità comporta un aumento volumetrico in zona vincolata in ambito paesaggistico. La pratica dovrà essere discussa preventivamente con l'Ufficio Tecnico poiché dovrà essere accertata la possibilità di sanatoria attraverso il nuovo DL Salva Casa con il tecnico comunale. La sanatoria dovrà comprendere accertamento di compatibilità paesaggistica e pratica edilizia comunale, con le relative sanzioni. Essendo la sanzione edilizia determinata dall'Ufficio Tecnico, la stessa viene stimata spannometricamente in base alla volumetria ma l'importo dovrà essere verificato e concordato con l'Ufficio Tecnico.

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di compatibilità paesaggistica, pratica edilizia in sanatoria e pagamento delle sanzioni: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nei tavolati interni inoltre, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria

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: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIATE VICOLO DELLE ROSE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBBIATE Vicolo delle Rose 2, della superficie commerciale di **161,86** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in piccolo fabbricato residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra. L'unità è sviluppata internamente su due piani ed è composta al piano secondo da tre camere, camera/studio, disimpegno, bagno, ripositiglio e balcone; al piano terzo sottotetto, raggiungibile mediante scala interna, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripositiglio, due balconi e terrazzo. All'unità competono inoltre gli accessori sotto descritti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 768,23 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 31/07/2012 Pratica n. LC0118899 in atti dal 31/07/2012 AMPLIAMENTO (n. 12122.1/2012)
Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su ente comune su tre lati, altra unità immobiliare, ente comune e locale tecnico.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2023.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e 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: Parco di Montevecchia e della Valle del Curone - fiume Adda.

SERVIZI

verde attrezzato	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
spazi verde	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
municipio	nella media	
farmacie	nella media	
campo da calcio	nella media	
biblioteca	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 km	nella media	
autobus distante 300 m	nella media	
autostrada distante 15,5 km	nella media	
ferrovia distante 4 km	nella media	
superstrada distante 19 km	al di sotto della media	
tangenziale distante 10,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	nella media	

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione per Superbonus 110 % negli anni 2022-2023.

L'immobile presenta cappotto per isolamento termico ed i locali riscaldati sono stati isolati anche internamente verso i locali non riscaldati.









L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore ibrido con caldaia a gas combinata con pompa di calore elettrica; i radiatori sono in ghisa / acciaio ed presente la predisposizione per split interni. Sono stati inoltre posizionati pannelli fotovoltaici.

L'appartamento è stato inoltre oggetto di opere di ristrutturazione interna nel 2013.







Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio	al di sotto della media	
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>termico</i> : ibrido con alimentazione in gas metano ed elettrico i diffusori sono in radiatori e split	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare	al di sotto della media	
<i>gas</i> : in parte esterno ed in parte sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare	al di sotto della media	
<i>energia solare</i> : pannelli fotovoltaici	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	nella media	
<i>condizionamento</i> : pompa di calore ibrida con split interni con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni	nella media	
<i>citofonico</i> : video	nella media	
<i>ascensore</i> : comune a tutte le unità	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e nei bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e legno e vetro	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in PVC con finitura finto legno. Serramenti in PVC con doppio vetro	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione piano secondo	96,00	x	100 %	=	96,00
balcone piano secondo	12,00	x	33 %	=	3,96
abitazione piano terzo sottotetto	65,00	x	80 %	=	52,00
balconi e terrazzi piano terzo sottotetto	30,00	x	33 %	=	9,90
Totale:	203,00				161,86

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/07/2012 Pratica n. LC0118375 in atti dal 30/07/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12062.1/2012)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: ente comune su due lati; altro mappale; altra unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2013 Pratica n. LC0055414 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15209.1/2013)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: ente comune su due lati; altra unità immobiliare; vano scala comune.

Ampia unità a deposito/cantina al piano terra costituita da due vani.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	51,00	x	60 %	=	30,60
Totale:	51,00				30,60

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq,

rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE ROSE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/05/2021 Pratica n. LC0043154 in atti dal 26/05/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 428.1/2021)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare; altro mappale; ente comune a cortile, altra unità immobiliare; ente comune a cortile.

N.B. Quota proprietà pari ad 1/8 dell'unità censita al sub. 723 Porzione di posto auto coperto sito al piano terra. Si precisa che, viste le dimensioni dell'unità con particolare riferimento alla larghezza, non è possibile posteggiare una vettura. Nella quantificazione del valore dell'unità è già stata considerata la proprietà di 1/8 a carico del debitore (in luogo a 1/2 di proprietà delle altre unità immobiliari)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
posto auto coperto	8,00	x	12,5 %	=	1,00
Totale:	8,00				1,00

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2014 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 700, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 286, mappale 2013, mappale 3767, strada pubblica, mappale 2007, mappale 2008.

Terreno a giardino a verde, su cui insiste piscina interrata, oltre a porzioni di sedimi stradali. N.B. quota di proprietà pari a 1272271/10000000 Nella quantificazione del valore dell'unità è già stata considerata la proprietà di 1272271/10000000 a carico del debitore (in luogo a 1/2 di proprietà delle altre unità immobiliari)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno a giardino con insistente piscina	700,00	x	3 %	=	21,00
Totale:	700,00				21,00

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: 06/11/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili
Indirizzo: Robbiate - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale - via Giuseppe Mazzini
Indirizzo: Robbiate
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.728,97 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 157.250,00 pari a 1.469,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Robbiate - via dei Novelli
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.657,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 98.600,00 pari a 1.408,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/11/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Robbiate - Via Sant'Elena 49
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.578,95 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 127.500,00 pari a 1.342,11 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2024 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale - recente (viste le opere di ristrutturazione)

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 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	-	157.250,00	98.600,00	127.500,00
Consistenza	220,96	107,00	70,00	95,00
Data [mesi]	0	7,00	7,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.728,97	1.657,14	1.578,95
numero dei bagni	2,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	5,00	5,00

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	1.342,11	1.342,11	1.342,11
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00
stato di manutenzione	10 %	15.725,00	9.860,00	12.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		157.250,00	98.600,00	127.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		152.946,32	202.604,21	169.051,58
numero dei bagni		8.000,00	8.000,00	8.000,00

stato di manutenzione	0,00	9.860,00	12.750,00
Prezzo corretto	318.196,32	319.064,21	317.301,58

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **318.187,37**

Divergenza: 0,55% < **10%**

Gli immobili assunti quali comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza risulta limitata

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,86	x	1.440,02	=	233.081,64
Valore superficie accessori:	59,10	x	1.440,02	=	85.105,18
					318.186,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 318.186,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.093,41**

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 Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, 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	161,86	59,10	318.186,82	159.093,41
				318.186,82 €	159.093,41 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 23.864,01**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'abitazione non risulta comodamente divisibile in quanto dispone di un unico accesso e le opere impiantistiche per la scissione sarebbero molto gravose con la necessità di rimozione dei pavimenti e di opere edili connesse.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.129,40**

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: **€. 18.319,41**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.809,99**