



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIPESECCHÉ

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Mara COLAVITA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2021

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 167/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **110,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo/sottotetto accessibile direttamente tramite scala e ascensore, composto da: cottura/soggiorno/pranzo con terrazzo, 2 camere ognuna con terrazzo e 2 bagni con relativi disimpegni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3/sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 1,70 / 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE n. 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area comune di cui al mapp. 1478 - prospetto su posto auto scoperto di cui al mappale 1532 sub. 715 - ascensore, pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune di cui al mappale 1478.

- foglio 9 particella 1532 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 160, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. LC0070591 in atti dal 08/05/2012 F. 08/305/12 - MANCATA ACQUISIZIONE P.LLA IM. MECC. (n. 874.1/2012). Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1480 - 1585 - 1478 strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

B box singolo a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **44,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE, 3, 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 1480 - 1585 - 1479 - vano scala comune - cortile comune di cui al mappale 1478 - u.i. di cui al mappale 1532 sub. 703.

- foglio 9 particella 1532 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 160, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. LC0070591 in atti dal 08/05/2012 F. 08/305/12 - MANCATA ACQUISIZIONE P.LLA IM. MECC. (n.874.1/2012). Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1480 - 1585 - 1479 strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

C posto auto a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **12,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto con adeguato spazio di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE n. 3,

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 di cui al mappale 1478 su tre lati - posto auto di cui al mappale 1532 sub. 715.

- foglio 9 particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 160, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. LC0070591 in atti dal 08/05/2012 F. n. 57305/12 - MANCATA ACQUISIZIONE PER LA IMP. MECC. (n.874.1/2012). Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1480 - 1585 - 1479 - strada comunale.

Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,65 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:	€. 174.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.495,00
Data della valutazione:	22/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[REDACTED]

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 21/03/2008 a Lecco ai nn. 4917 - 986, a favore di *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** .

Importo della ipoteca: € 445.000==.

La formalità è riferita solamente a CORPO "A"

Vedasi certificazione notarile del 25/01/2021 ex art. 567 C.P.C. notaio T. Ridi.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 30/06/2008 a Lecco ai nn. 10960 - 2344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 450.000==.

Vedasi certificazione notarile del 25/01/2021 ex art. 567 C.P.C. notaio T. Ridi.

ipoteca , iscritta il 12/02/2019 a Lecco ai nn. 1947 - 247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: € 1.617.129,50==.

Vedasi certificazione notarile del 25/01/2021 ex art. 567 notaio T. Ridi.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2020 ai nn. 1674 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Lecco ai nn. 15523 - 11098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Vedasi certificazione notarile del 25/01/2021 ex art. 567 C.P.C. notaio T. Ridi.

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: € 2.100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.956,41

Millesimi condominiali: vedere

Ulteriori avvertenze: comunicazione

Sono dotazioni condominiali: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc...), le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, gli anditi, i corridoi, le finestre destinate all'illuminazione del vano scala, gli impianti idrici, elettrici e gas, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, nonché le scale, l'impianto dell'ascensore, del citofono, degli apri portone e dell'antenna televisiva centralizzata, e in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune.

E' inoltre di proprietà comune agli edifici A e B il cortile-piazzale, nella seguente misura:

- edificio A 70%;

- edificio B 30%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2008), con atto stipulato il 27/06/2008 a firma di notaio P. Panzeri ai nn. 14029 - 9341 di repertorio, registrato il 08/07/2008 a Lecco ai nn. 8306 serie 1T, trascritto il 09/07/2008 a Lecco ai nn. 11518 - 7512

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1954 fino al 26/07/2001), con atto stipulato il 06/03/1954 a firma di notaio C. Mandelli ai nn. 1709 - 840 di repertorio, registrato il 18/03/1954 a Lecco ai nn. 1938 vol. 152, trascritto il 25/03/1954 a Lecco ai nn. 988 - 928

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 27/06/2008), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio F. Panzeri ai nn. 130846 di repertorio, trascritto il 11/08/2001 a Lecco ai nn. 11809 - 8556

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Rete Ferroviaria Italiana. **N. 4309**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici esistenti., rilasciata il 19/12/2002 con il n. 4309 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 180/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia edifici esistenti., presentata il 16/08/2002, rilasciata il 06/05/2003 con il n. 180/2002 di protocollo.

Annessa alla presente C.E. è compresa l'inerente Provvedimento di Autorizzazione Paesistica N. 180/2002 del 06/05/2003.

Denuncia di Inizio Attività **N. P. E. n. 246/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 180/02, presentata il 18/12/2003 con il n. 14040 di protocollo.

Annessa alla presente D.I.A. è compresa l'inerente Autorizzazione Paesistica N. 211/2003.

Denuncia di Inizio Attività **N. prot. n. 382**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 180/02., presentata il 12/01/2004 con il n. 382 di protocollo.

Annessa alla presente D.I.A. è compresa l'inerente Provvedimento di Autorizzazione Paesistica N. 247/2003 del 24/12/2003.

Permesso di Costruire. **N. 72/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 180/02, presentata il 06/04/2004, rilasciata il 08/06/2004 con il n. 72/2004 di protocollo.

Annessa al presente P. di C. è compresa l'Autorizzazione Ambientale n. 72/2004 del 08/06/2004.

Permesso in Sanatoria **N. 127/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica altezza edificio - variante in sanatoria C.E. n. 180/02., presentata il 08/07/2004 con il n. 10074 di protocollo, rilasciata il 26/11/2004 con il n. 127/2004 di protocollo

Autorizzazione postuma **N. 127/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica altezza edificio - variante insanatoria C.E. n. 180/02., presentata il 15/07/2004 con il n. 8578 di protocollo, rilasciata il 26/08/2004 con il n. 127/2004 di protocollo

Richiesta di abitabilità **N. ABITABILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/07/2004.

Nell'atto di proprietà viene riportato che deve intendersi rilasciata per "silenzio assenso" ricorrendo tutte le condizioni previste dalla Legge.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n° 3 del 26/03/2011 - Pubblicato sul B.U.R.L. n° 32 del 10/08/2011., l'immobile ricade in zona B1 - tessuto residenziale a palazzine e a fabbricati in linea.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 N.T.A. Area vincolata ex L. 1089/1939.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione della parete divisoria tra dispensa e cottura/pranzo/soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per ripristinare situazione autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni tecniche: €1.000,00
- diritti sanzionatori: €1.000,00
- opere edili: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a corpi "B" e "C"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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 OLGiate MOLGORA VIA RIPESECCHIE 3/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **110,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo/sottotetto accessibile direttamente tramite scala e ascensore, composto da: cottura/soggiorno/pranzo con terrazzo, 2 camere ognuna con terrazzo e 2 bagni con relativi disimpegni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3/sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 1,70 / 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE n. 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area comune di cui al mapp. 1478 - prospetto su posto auto scoperto di cui al mappale 1532 sub. 715 - ascensore, pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune di cui al mappale 1478.

- foglio 9 particella 1532 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO , superficie di cui al mappale 1478 - derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. LC98/1584 in atti dal 08/05/2012 F. n. 1305/12 - MANCATA ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE MECC. (n. 874.1/2012).

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1478 - 1485 - 1479 - strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 100 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,5 km. (SP342)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>travi:</i> costruite in legno lamellare	ottimo	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	buono	
<i>scalette interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli e fissi realizzati in PVC	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in mansardato in legno	ottimo	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle in ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindata	buono	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	
<i>ascensore:</i>	nella media	
<i>citofonico:</i> audio	buono	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano. Al momento del sopralluogo il contatore non è allacciato e vengono utilizzate bombole.	scarso	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	buono	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	buono	

telefonico: sottotraccia ; il centralino è presente ma non attivato

nella media 

telematico: con cavi a vista. installato decoder

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto non allacciato il contatore.

al di sotto della media 

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
abitazione	106,47	x	100 %	=	106,47
terrazzi	13,17	x	33 %	=	4,35
Totale:	119,64				110,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuate, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite metodologia asking price che ha portato ad un risultato di valori variabili al mq. tra gli € 1.100 e gli € 1.350;

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori variabili al mq. da € 900 a € 1.200;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.300;

** dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE che indica valori al mq. variabili da € 1.000 a € 1.350.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 155.100,00

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA RIPESECCHIE 3/A

BOX SINGOLO**DI CUI AL PUNTO B**

box singolo a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **44,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box con adeguato spazio manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE, 3, 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 1480 - 1585 - 1479 - vano scala comune - cortile comune di cui al mappale 1478 - u.i. di cui al mappale 1532 sub. 703.
- foglio 9 particella 1532 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 160, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. LG 100591 in atti dal 08/05/2012 F. O. 100591/12 - MANCATA ACQUISIZIONE P.L.I.A. n. 100591/12 MECC. (n.874.1/2012).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1480 - 1585 - 1479 - strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 100 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante 1,5 km. (SP342)

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in 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 di mattoni forati

buono 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento liscio

buono 

plafoni: realizzati in stabilitura

buono 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zincata

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia e tуди a vista. , la tensione è di 220V. presente punto luce.

nella media 

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	44,08	x	100 %	=	44,08
Totale:	44,08				44,08

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 OLGiate MOLGORA VIA RIPESECCHIE 3/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a OLGiate MOLGORA via Ripesecche 3/A, della superficie commerciale di **12,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto con adeguato spazio di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1532 sub. 716 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPESECCHIE n. 3, 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 di cui al mappale 1478 su tre lati - posto auto di cui al mappale 1532 sub. 715.
- foglio 9 particella 1532 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 160, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1984 prot. n. 1070591 in atti dal 08/05/2012 - 07/03/2012 - MANCATA ACQUISIZIONE P.IMP. MECC. (n.874.1/2012).
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1488 - 1485 - 1479 - strada comunale.

Immobile ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone..

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 

farmacie

buono 

municipio

buono 

negozi al dettaglio	al di sopra della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km.	buono	
autobus distante 100 ml.	buono	
autostrada distante 20 km.	buono	
ferrovia distante 100 ml.	buono	
superstrada distante 1,5 km. (SP342)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in gres	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
posto auto scoperto	12,75	x	100 %	=	12,75
Totale:	12,75				12,75

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 nel BORSINO IMMOBILIARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.850,00**

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 Olgiate Molgora 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, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora., 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	appartamento	110,82	0,00	155.100,00	155.100,00
B	box singolo	44,08	0,00	18.000,00	18.000,00
C	posto auto	12,75	0,00	4.850,00	4.850,00

177.950,00 €

177.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 174.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: € 17.495,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: ~~5.956,41~~

Riduzione per arrotondamento: ~~3,59~~

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ~~€ 151.495,00~~

€ 157.500,00

data 22/06/2021

il tecnico incaricato
REATTI VALTER