



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SESTANTE FINANCE SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Serena Panzeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRRT73H23A944Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39
telefono: 0395321387
fax: 0395321387
email: robertofuriabonanomi@tiscali.it
PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione immobiliare terraciolo su due piani a MISSAGLIA Via Monte Grappa 1D, frazione Maresso, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di corte in proprietà da terra a cielo sviluppata su due livelli, si compone di ingresso, bagno, camera, soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano terreno, due camere ed un bagno al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di mt. 3,20 PT, mt. 3,25 P1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/3, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Don Cesare Biffi n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/09/2018 Pratica n. LC0060914 in atti dal 21/09/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20218.1/2018)

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, via Don Cesare Biffi, altra unità immobiliare

L'immobile già censito in via Don Cesare Biffi n. 3, risulta in via Monte Grappa 1/D

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.618,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.487,10
Data della valutazione:	01/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che in data 02.08.2017 è deceduto il sig. *** DATO OSCURATO *** , per esso a seguito di ricorso di Do Value S.p.a. è stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'avv. Miriam Brusadelli, con studio in Barzago Via roma n. 85.

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**, stipulata il 26/05/2004 a firma di notaio Licari Francesca ai nn. 31506/8928 di repertorio, registrata il 28/05/2004 a Milano 6 ai nn. 6912 S1T, iscritta il 31/05/2004 a Lecco ai nn. 1704, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 275.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A fatto seguito rinnovazione di ipoteca volontaria del 23.05.2024, in rinnovazione dell'ipoteca del 31.05.2004 n. 1704

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/04/2024 a firma di pubblico ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco ai nn. 757 di repertorio, trascritta il 21/05/2024 a Lecco ai nn. 6007, 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: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico, poichè l'intero Comune di Missaglia è considerato bellezza d'insieme ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1 luglio 1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2000), con atto stipulato il 15/07/2000 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 125778 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a Lecco ai nn. 6608.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Missaglia via Cesare Biffi n. 5, censito al fg. 1. p.lla 21, sub. 28 di 3 vani, piano terra

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di notaio Licari Francesca ai nn. 31505/8927 di repertorio, trascritto il 31/05/2004 a Lecco ai nn. 5698.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Missaglia via Cesare Biffi n. 3, censito al fg. 1. p.lla 21, sub. 701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2001 fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 27/03/2001 a firma di notaio Filippo Carlisi ai nn. 129681 di repertorio, trascritto il 20/04/2001 a Lecco ai nn. 3846.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Missaglia via Cesare Biffi n. 3, censito al fg. 1. p.lla 21, sub. 701

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione paesaggistica **N. 16/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura facciate, presentata il 21/01/2002 con il n. 964 di prot. di protocollo, rilasciata il 01/02/2002 con il n. 1857 di prot. di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 20**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di servizio igienico , presentata il 25/01/1989 con il n. 422 di prot di protocollo, rilasciata il 21/02/1989 con il n. 20 di PE di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 32/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/05/2001 con il n. 7757 di prot. di protocollo, rilasciata il 09/07/2001 con il n. 11216 di prot. di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 108/01 del 25.06.2001

Autorizzazione allaccio fognatura **N. 93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allacciamento alla fognatura pubblica, presentata il 31/08/1987, rilasciata il 06/06/1989 con il n. 93 di PE di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 13.04.2022 (approvazione della variante al P.G.T.), l'immobile ricade in zona CS - Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20. 1 NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) variazioni dimensionali della superficie lorda di pavimento entro la tolleranza edilizia del 5%, si precisa che negli elaborati grafici utilizzati per la verifica dello stato legittimo sono presenti sia errori materiali di rilievo dello stato di fatto, quali ad esempio i muri che non sono perfettamente in squadro bensì parzialmente inclinati, sia differenze tra le quote riportate e le misure effettuate in scala sul disegno. In ogni caso trattandosi di fabbricato di corte costruito in epoca remota, le murature perimetrali e le aperture di facciata non sono state alterate (ad eccezione delle aperture specificate in progetto); 2) il rapporto areo-illuminante delle camere poste al piano primo è inferiore al minimo previsto dal vigente RLI; 3) il disimpegno antistante il bagno del piano primo non è stato realizzato; 4) l'unità abitativa è sprovvista del certificato di agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36-bis DPR 380/2001, la SCIA in sanatoria è condizionata all'esecuzione di opere edili finalizzate a conformare l'unità abitativa alle norme dettate dal vigente Regolamento d'Igiene quali, a titolo esemplificativo (in quanto sono possibili ulteriori soluzioni che prevedano la riduzione della superficie dei locali o la conversione degli stessi in vani accessori), l'ampliamento della finestra della camera minore posta al piano primo (come da Autorizzazione Edilizia n. 32/01), la sostituzione della porta d'accesso cieca con serramento vetrato nella camera maggior al piano primo. In relazione al vincolo paesaggistico presente sull'intero territorio del Comune di Missaglia, si segnala che a parere dello scrivente le varianti rilevate non sono soggette a richiesta di compatibilità paesaggistica, in quanto le minime modifiche da apportare ai serramenti sono escluse ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A (diversamente interpretando le norme vigenti, sarà necessario ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica). In relazione alla verifica di conformità sismica si segnala che a parere dello scrivente, le minime varianti risultano escluse dalla verifica, poiché il Comune di Missaglia è a bassa sismicità (Zona 3), essendo però l'immobile sprovvisto del certificato di agibilità è in ogni caso necessario redigere attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per ampliamento finestra esistente e sostituzione di portoncino d'accesso con ante cieche, con omologo con ante parzialmente vetrate, stima di massima a corpo: €4.000,00
- Oneri professionali per redazione e deposito pratica di Scia in Sanatoria, esclusi cassa ed iva: €1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.032,00
- Redazione di attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare risulta sprovvisto del certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; DLgs 42/04; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA per l'agibilità dell'unità abitativa, con elaborazione dei relativi certificati, tra i quali idoneità statica e sismica (già quantificata nella sanatoria edilizia), dichiarazioni di rispondenza degli impianti, conformità requisiti igienico sanitari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito SCIA per agibilità con ottenimento dei relativi certificati e dichiarazione di conformità agli impianti (stima di massima in relazione agli eventuali interventi minimi da effettuarsi sugli impianti esistenti): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) il vano cucina è indicato nel locale sbagliato; 2) l'indirizzo catastale non è corretto (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria e correzione dell'indirizzo catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di planimetria catastale con procedura DOCFA (al netto di iva e cassa): €800,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la caldaia murale non è presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura ed installazione di caldaia murale per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura ed installazione caldaia murale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN MISSAGLIA VIA MONTE GRAPPA 1D, FRAZIONE MARESSO

PORZIONE IMMOBILIARE TERRACIELO SU DUE PIANI

DI CUI AL PUNTO A

porzione immobiliare terracielo su due piani a MISSAGLIA Via Monte Grappa 1D, frazione Maresso, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di corte in proprietà da terra a cielo sviluppata su due livelli, si compone di ingresso, bagno, camera, soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano terreno, due camere ed un bagno al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di mt. 3,20 PT, mt. 3,25 P1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAR, categoria A/3, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Don Cesare Biffi n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/09/2018 Pratica n. LC0060914 in atti dal 21/09/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20218.1/2018)

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, via Don Cesare Biffi, altra unità immobiliare

L'immobile già censito in via Don Cesare Biffi n. 3, risulta in via Monte Grappa 1/D

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 31,00, Monza km 20,00, Bergamo km 34,00). 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: Collina di Montevvecchia, Parco Regionale di Montevvecchia e della valle del Curone.



Vista satellitare 3D

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio
- farmacie
- campo da calcio
- campo da tennis
- parco giochi
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante km. 32 (Milano Linate)
- autobus distante mt. 100
- autostrada distante km. 15 (A4 Agrate Brianza)
- ferrovia distante km. 7,2 (FS stazione di Cernusco-Merate)
- superstrada distante km. 14 (Strada Statale 36)
- tangenziale distante km. 8 (Tangenziale Est)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare indipendente in proprietà da terra a cielo, in completa adesione a fabbricati limitrofi costitutivi di corte, sita nel centro di Maresso, in area di centro storico, la frazione di Maresso dista circa 3 km dal centro del Comune di Missaglia ed essendo stata nel passato remoto un Comune a se stante ne conserva in parte la conformazione, infatti a Maresso si trovano le scuole primarie, la chiesa, l'oratorio etc.

L'abitazione si attesta sul fronte sud su via Don Cesare Biffi, via di centro storico e traversa di via Alessandro Manzoni, quest'ultima via principale della frazione che la attraversa da nord a sud e la collega al centro di Missaglia, mentre sul fronte nord si attesta su corte comune.

Nelle vicinanze sono presenti vari esercizi commerciali, tra cui negozio di alimentari, bar, pizzeria, farmacia, edicola, parrucchiere, oltre a servizi primari quali scuola dell'infanzia e scuola elementare.

L'accesso pedonale si attua dall'interno della corte, corte che è accessibile sia pedonalmente passando da andito posto al civico n. 3 di via Don. Biffi, che con i mezzi (solo per carico e scarico) passando dall'arco di ingresso posto al civico n. 1 di via Monte Grappa, il numero civico dell'abitazione è 1D.

L'abitazione si compone al piano terreno di vano ingresso che distribuisce un primo bagno cieco (con ventola di aspirazione), una camera da letto ed il vano soggiorno con angolo cottura, da quest'ultimo tramite scala a chiocciola posta nell'angolo sud-ovest del locale si accede al piano primo dove sono presenti due camere da letto in successione (senza corridoio), ed il secondo bagno finestrato. Nella zona ingresso e bagno al piano terreno, è stato realizzato un solaietto intermedio, con formazione di vano ripostiglio accessibile da botola presente nella camera da letto.

Il piano primo è accessibile anche dall'esterno tramite ballatoio sul fronte nord sud, con porta presente nella camera principale.

Il soggiorno con angolo cottura al piano terreno ha finestre sui fronti nord e sud, la camera al piano terreno sul fronte sud, la camera principale al piano primo ha finestra sul fronte sud e porta sul fronte nord, la camera secondaria ha finestra sul fronte nord, il bagno ha finestra sul fronte sud.

L'immobile si presenta in stato di conservazione sufficiente con impianti e finiture datate, i serramenti necessitano di manutenzione così come alcuni intonaci interni, gli impianti sono da revisionare e la caldaia assente è da installare, gli alti soffitti consentono la formazione di eventuali controsoffitti sia estetici che impiantistici, sono presenti alcune macchie da infiltrazione nell'angolo ovest del piano primo (per probabile minima infiltrazione dalla copertura).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto. tetto rifatto nell'anno 2001	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle al piano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

terreno, persiane al piano primo realizzate in legno. a protezione delle finestre sono presenti inferriate di sicurezza

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre e satellitare conformità: da verificare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di installazione (2001)

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa. la caldaia murale è assente

Delle Strutture:

balconi: costruiti in granito

copertura: a falde costruita in legno

scale interne: a chiocciola realizzate in metallo e plastica

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

al di sotto della media 



Fronte sud da via Don C. Biffi



Fronte nord dalla corte comune



Soggiorno con angolo cottura



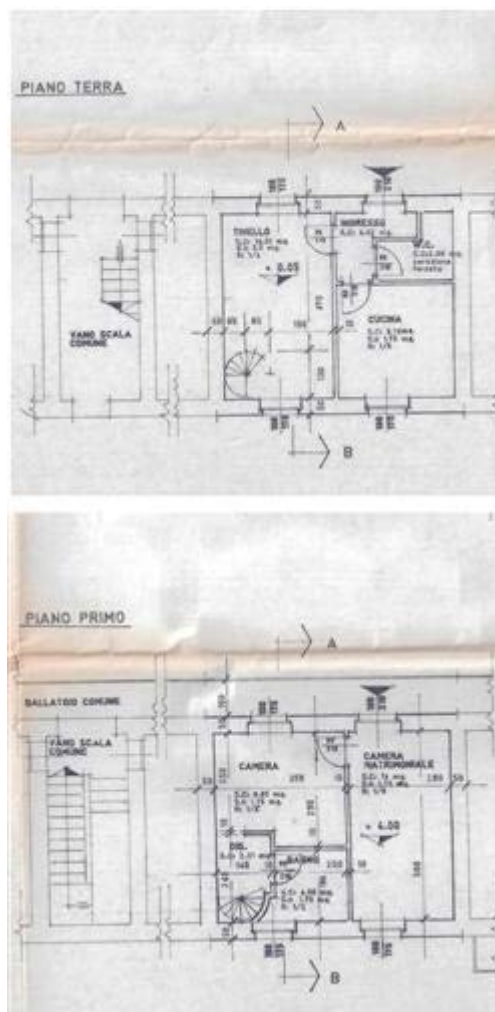
Camera piano terreno

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
Abitazione su due livelli, terra e primo	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



Piante piani terreno e primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on-line

Descrizione: Appartamento trilocale piano primo

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni 72, Maresso

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/09/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on-line
Descrizione: Trilocale 4° piano
Indirizzo: Via Alessandro Manzoni 64, Maresso
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 421,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare on-line
Descrizione: Abitazione terra cielo porzione di testa di cascina
Indirizzo: Cascina Moressolo Corno, Maresso
Superfici principali e secondarie: 177
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 451,98 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	700,00	=	56.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Missaglia, agenzie: presenti on line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2024

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				
	immobiliare	80,00	0,00	56.000,00	56.000,00
	terrapieno				
	su due piani				
				56.000,00 €	56.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.382,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.618,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 2.130,90**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.487,10**

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi