



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 154/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Andrea Artusi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Furia Bonanomi**

CF:FRBRRT73H23A944Y

con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39

telefono: 0395321387

email: robertofuriabonanomi@tiscali.it

PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di:

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

Ampio appartamento posto al piano quinto senza ascensore in una palazzina degli anni '60, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e tre balconi, oltre ad autorimessa singola posta al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA n. 78, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/09/1995 in atti dal 18/09/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 17872.1/1995)  
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità al subalterno 35, vano scala comune da cui si accede, altra unità al subalterno 35, affaccio su area comune, altra unità al subalterno 35.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**A.1** **box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,75 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA n. 78, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/09/1995 in atti dal 18/09/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 17872.1/1995)  
Coerenze: da nord in senso orario, altra autorimessa al sub. 13, area esterna comune da cui si accede all'autorimessa, area interna comune, altra autorimessa al sub. 14.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>111,10 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>6,40 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 83.195,50</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 74.875,95</b>         |

Data di conclusione della relazione:

10/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/09/2020, con scadenza il 04/09/2028, registrato il 23/09/2024 a Lecco ai nn. 24092312042116307 di prot. ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.800,00.

Come riferito dal conduttore sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* insieme a lui nell'appartamento convivono altre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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 25/02/2010 a firma di notaio Villa Alberto ai nn. 79375/22740 di repertorio, registrata il 17/03/2010 a Milano ai nn. 10607 serie 1T, iscritta il 22/03/2010 a Bergamo ai nn. 14970/2758, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni

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

pignoramento, stipulata il 07/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 2917 di repertorio, trascritta il 21/11/2024 a Bergamo ai nn. 61359/4483, 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:                      | €. 1.144,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 3.024,00 |
| Millesimi condominiali:                                               | 65,70       |

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore del condomino, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni non ancora deliberate, mentre sono stati richiesti decreti ingiuntivi per morosità

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2010), con atto stipulato il 25/02/2010 a firma di notaio Alberto Villa ai nn. 79374/22739 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Bergamo ai nn. 14969/8603

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita ( fino al 25/02/2010), con atto stipulato il 16/04/1966 a firma di notaio Orlando Cornelio ai nn. 674/901 di repertorio, trascritto il 14/05/1966 a Bergamo ai nn. 15268/11349

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

Si segnala che la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria riportata nell'atto di compravendita (condono edilizio), del 06.06.1986 prot. 7922/450 non esiste negli archivi comunali, ed a seguito di ricerca negli stessi non è stata reperita altra pratica riferita all'unità abitativo oggetto di perizia.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione **N. 133 del 12.08.1965 (deliberazione comunale)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di casa popolare, rilasciata il 02/10/1965, agibilità del 30/10/1969.

Immobile pubblico con appartamenti realizzato dall'amministrazione comunale, negli anni poi ceduti ai proprietari privati.

CILA-SUPERBONUS **N. 18673**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria mediante interventi di miglioramento statico ed efficientamento energetico agevolati con superbonus, presentata il 24/11/2022 con il n. 32914 di protocollo di protocollo.

Lavori non eseguiti

CILA **N. 17191**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di allacciamento alla rete di fognatura, presentata il 06/06/2018 con il n. 14057 di protocollo di protocollo.

Lavori non eseguiti

SCIA N. **16012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria solaio di copertura locale comune interrato, presentata il 20/02/2014 con il n. 3809 di protocollo di protocollo

Licenza edilizia N. **3596**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione boxes e sistemazione area esterna al fabbricato esistente, rilasciata il 21/10/1975 con il n. 3596 di pratica edilizia di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 29.04.2024 (approvazione di variante al P.G.T. per correzione di errori materiali), l'immobile ricade in zona prevalentemente residenziale intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare di cui al sub. 36 (appartamento) sono presenti minime tolleranza costruttive non costituenti violazioni edilizie, ai sensi dell'Art. 34-bis Comma 1 bis, DPR 380/01, relativamente alle misure interne ed esterne complessive dell'unità; inoltre sono presenti lievi tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis Comma 2 bis, relativamente al posizionamento di alcuni tavolati, senza alterazione dell'impianto complessivo dell'appartamento (tra cui l'eliminazione della porta vetrata di chiusura del soggiorno e l'eliminazione di nicchia presente nella cucina); l'autorimessa di cui al sub. 12 risulta difforme dal progetto eseguito dal Comune di Calolziocorte nel 1975 a seguito della Licenza Edilizia n. 3596 per formazione di boxes e sistemazione area estera. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione ed ottenimento di titolo in sanatoria, in particolare ai sensi dell'Art. 34-ter. del DPR 380/2001, in quanto si ipotizza che la formazione del box sia contestuale agli altri confinanti, realizzata come variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia 3596 del 1975.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e deposito 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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a al vano autorimessa sub. 12

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa, presentano minime differenze rispetto alla realtà, tra cui tavolati lievemente spostati nell'appartamento e basculante più piccola nel box (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamenti catastali per corretta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, oltre cassa ed iva: €1.200,00
- Diritti catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO EUROPA 78

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CALOLZIOCORTE Corso Europa 78, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di:

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

Ampio appartamento posto al piano quinto senza ascensore in una palazzina degli anni '60, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e tre balconi, oltre ad autorimessa singola posta al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA n. 78, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/09/1995 in atti dal 18/09/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 17872.1/1995)  
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità al subalterno 35, vano scala comune da cui si accede, altra unità al subalterno 35, affaccio su area comune, altra unità al subalterno 35.

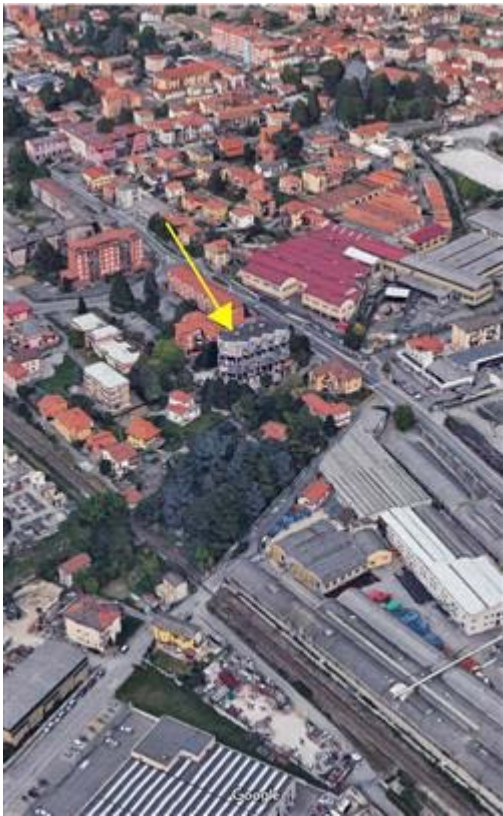
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



*Vista da Corso Europa*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km 8,00, Monza km 33.00, Bergamo km 31,00). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco, fiume Adda, montagne della Valsassina.



Vista satellitare

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                                                                |                         |                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| autobus distante mt. 200                                       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| aeroporto distante km. 32 (aeroporto di Orio al Serio)         | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante km. 1,6 (stazione di Calolziocorte)          | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante km. 6,5 (Strada Statale del lago di Como) | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |          |                     |
|-------------------------|----------|---------------------|
| esposizione:            | buono    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | buono    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | buono    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | buono    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al quinto ed ultimo piano in una palazzina degli anni '60, composta complessivamente da 16 appartamenti e 16 autorimesse, sviluppata su 7 piani complessivi, di cui uno seminterrato ed i restanti 6 fuori terra, denominata "Condominio Habitat 67".

L'immobile è localizzato in zona semicentrale nel Comune di Calolziocorte, il centro con vari negozi e servizi sono facilmente raggiungibili a piedi, così come la stazione ferroviaria di Olginate distante 1,6 km, o l'Istituto di Istruzione Superiore Lorenzo Rota ad 850 mt, nelle immediate vicinanze è presente un supermercato ed il poliambulatorio dell'Azienda Ospedaliera Ospedale di Lecco.

Il fabbricato si attesta su Corso Europa, via principale del Comune di Calolziocorte che ne attraversa il territorio da nord a sud con alto volume di traffico.

La palazzina è un intervento di iniziativa pubblica di casa popolare, completata nel 1967 su progetto dell'architetto Giuseppe Gambirasio, divenuta successivamente di proprietà privata per cessione degli alloggi alle famiglie locatarie. L'immobile dall'architettura singolare con volumi scomposti, presenta oltre a quattro piani nei quali sono presenti quattro appartamenti ciascuno serviti da due scale, due piani (rialzato e terzo) a patio coperto per spazi comuni, (di cui al subalterno n. 3), un piano seminterrato con autorimesse, un magazzino comune (di cui al subalterno n. 4), ed un area esterna comune con possibilità di parcheggio (di cui al subalterno n. 1).

L'accesso pedonale si attua da marciapiede stradale del Corso Europa al civico n. 78, percorrendo al piano terreno prima l'area comune a giardino e successivamente il patio comune sino alla prima scala verso ovest, l'accesso carraio si attua dalla via Ponte Nuovo (traversa del Corso Europa), posta tra la recinzione sud dell'immobile ed il limitrofo torrente Seta.

L'appartamento posto al piano quinto senza ascensore, ha buon orientamento con molteplici affacci da est ad ovest e buona vista panoramica dato il livello di piano, si compone di ingresso, vano soggiorno con tre finestre (1 affacciata ad ovest e due a sud) e porta finestra affacciata a sud con accesso sul primo balcone posto sul fronte sud, cucina abitabile con finestra e porta finestra affacciate a sud e secondo accesso sul primo balcone, corridoio, camere da letto con finestra e porta finestra affacciate a sud ed ovest ed accesso sul secondo balcone, seconda camera da letto con finestra e porta finestra con accesso sul terzo balcone affacciato ad ovest, terza camera con finestra affacciata ad ovest, un bagno, ed un piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, in buona parte con finiture ed impianti originali degli anni '60, in particolare le facciate esterne rivestite in pannelli di alluminio necessitano di ristrutturazione (molti sono caduti o deteriorati), nel bagno sono presenti fenomeni di muffa da condensa, inoltre gli occupanti lamentano infiltrazioni dalla copertura durante le forti piogge (nel sopralluogo sono visibili solo alcune macchie a soffitto, dalle quali non è possibile apprezzare la problematica lamentata).

Nel lotto di perizia è compresa una autorimessa posta al piano seminterrato, con capacità di parcheggio per un'autovettura di media dimensione.

## Delle Componenti Edilizie:

|                                                                         |                         |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in doppio tamponamento                 | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

in laterizio , il rivestimento è realizzato in lastre di alluminio. in condizioni mediocri con porzioni distaccate

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di klinker. pavimentazione dei balconi

al di sotto della media



*plafoni:* realizzati in intonaco civile. fenomeni di muffa da condensa nel bagno

nella media



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro e legno. portoncino blindato su vano scala

nella media



*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica. tapparelle da revisionare, alcune non funzionanti

nella media



*rivestimento esterno:* realizzato in pannelli di alluminio. distaccato o mancante in vari porzioni

scarso



*scaie:* interna

al di sotto della media



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

al di sotto della media



Degli Impianti:

*citofonico:* video conformità: da verificare

nella media



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. l'impianto elettrico è da revisionare

mediocre



*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sotto della media



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: da verificare

al di sotto della media



*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare. data ultima verifica caldaia 31.01.2025

nella media



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media





*Soggiorno*



*Corridoio ingresso*



Cucina



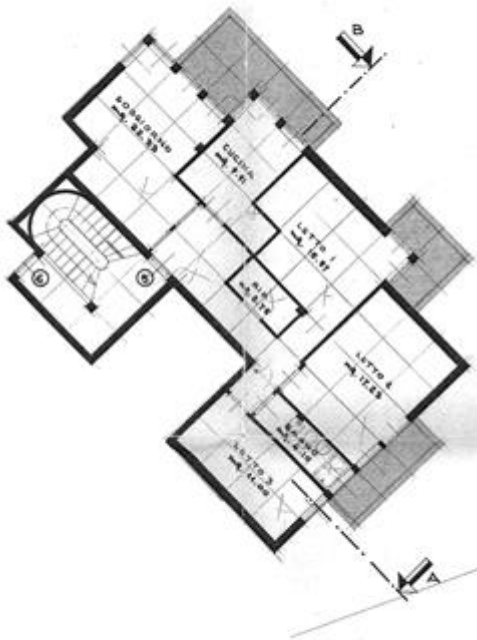
Vista panoramica dal balcone del soggiorno

## 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   |
|---------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento piano quinto | 106,00        | x | 100 %  | = | 106,00        |
| N. tre balconi            | 17,00         | x | 30 %   | = | 5,10          |
| <b>Totale:</b>            | <b>123,00</b> |   |        |   | <b>111,10</b> |



Pianta appartamento piano quinto

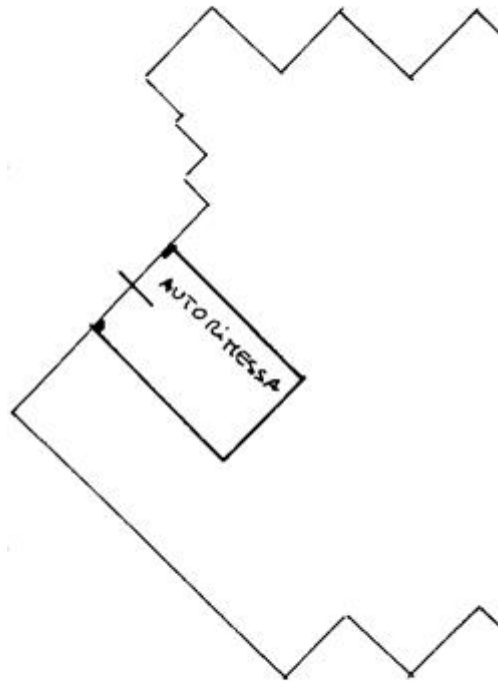
#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2970 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,75 Euro, indirizzo catastale: CORSO EUROPA n. 78, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/09/1995 in atti dal 18/09/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 17872.1/1995)  
Coerenze: da nord in senso orario, altra autorimessa al sub. 13, area esterna comune da cui si accede all'autorimessa, area interna comune, altra autorimessa al sub. 14.

| descrizione                       | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| box singolo al piano seminterrato | 12,80        | x | 50 %   | = | 6,40        |
| <b>Totale:</b>                    | <b>12,80</b> |   |        |   | <b>6,40</b> |



*Pianta box piano seminterrato*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2023

Fonte di informazione: asta immobiliare

Descrizione: appartamento nello stesso immobile

Indirizzo: Corso Europa 78 Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

Valore Ctu: 79.344,00 pari a: 678,15 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento 4 locali al 4 piano con ascensore e posto auto scoperto

Indirizzo: via Padri Serviti 21, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale secondo piano senza ascensore, con box

Indirizzo: Corso Europa, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.900,00 pari a 884,07 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Listino FIMAA Lecco 2024

Offerta: Immobili con più di 30 anni

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Agenzia delle entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2024 - Semestre 2

Offerta: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 111,10 | x | 780,00 | = | <b>86.658,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 6,40   | x | 780,00 | = | <b>4.992,00</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>91.650,00</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 91.650,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 91.650,00</b> |

**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 Bergamo, ufficio tecnico di Calolziocorte, 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  | appartamento | 111,10      | 6,40            | 91.650,00          | 91.650,00          |
|    |              |             |                 | <b>91.650,00 €</b> | <b>91.650,00 €</b> |

|                                                                                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <del>Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:</del>                                  | <del>€. 4.582,50</del>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | €. 3.872,00             |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <del>€. 83.195,50</del> |
|                                                                                           | € 87.778,00             |

**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: | <del>€. 8.319,55</del> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 8.777,80             |
| 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                     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello | <del>— € 74.875,95 —</del> |
| stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                         | € 79.000,20                |
|                                                                                      | arrotondato ad € 79.000,00 |

data 10/04/2025

il tecnico incaricato  
Roberto Furia Bonanomi