



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doBank s.p.a.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. EDMONTO TOTA

CUSTODE:

AVV. CLARISSA AURIEMMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2018

TECNICO INCARICATO:

**DELL'ORO FRANCESCO**

CF:DLLFNC48L30E507E

con studio in LECCO (LC) VIA DELL'ISOLA 6

telefono: 0341281810

fax: 0341281810

email: studiofrancescodelloro@gmail.com

PEC: francesco.delloro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, quartiere Levata, della superficie commerciale di **101,11** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare posta al 4° piano (trilocale + servizi) di edificio in condominio e da ripostiglio annesso posto nel medesimo fabbricato a piano terra.

Preme precisare che, come già indicato nella descrizione della zona, il complesso immobiliare sorge nel comune di Monte Marengo, il cui territorio si estende per circa 3 Km<sup>2</sup> e prevalentemente in ambito collinare, ove trovano il nucleo di antica formazione, le zone residenziali e la maggior parte dei servizi alla persona, come l'asilo nido, la scuola dell'infanzia e quella primaria, il municipio e la farmacia. Alle pendici della collina e quindi in zona periferica si trova il fabbricato in oggetto, meno vicino quindi ai predetti servizi comunali, ma avente con un più facile accesso alla direttrice Lecco-Bergamo e quindi con un più veloce e facile accesso ai centri limitrofi e nelle immediate vicinanze del fabbricato è stata realizzata un'area attrezzata con parco giochi e campo da basket, che si è potuto osservare essere molto frequentata dai bambini e ragazzi ivi residenti.

L'edificio condominiale è stato realizzato tra il 1968 ed il 1969, con tecnica costruttiva diffusa per l'epoca e senza le dotazioni impiantistiche e di contenimento energetico attuali, tuttavia pur nella sua semplicità e nonostante la vetustà e lo stato di manutenzione generale, denota la gradevolezza del progetto architettonico originario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Lanfranchi sn, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da presentazione di scheda n° 37757 del 16/09/1969 prot. n° 1635  
Coerenze: da nord in senso orario - appartamento piano 4° : area esterna comune, vano scala e pianerottolo comune condominiale, altra unità immobiliare, area esterna comune - ripostiglio piano terra : area esterna comune, altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,11 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.796,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.520,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/07/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'unità immobiliare è occupata dai proprietari con i loro figli, come abitazione della famiglia.

### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2006 a firma di Notaio Ruggiero Mauro ai nn. 63640/10995 di repertorio, iscritta il 14/12/2006 a Bergamo ai nn. REg. Gen. 82559 - REg. Part. 20013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 183.000,00 €.

Importo capitale: 122.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14

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

pignoramento, stipulata il 23/01/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. rep. 56/18 di repertorio, trascritta il 01/03/2018 a Lecco ai nn. Reg. Gen. 8956 - Reg. Part. 5975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14

*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:	<b>€. 1.625,39</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.617,59</b>
Millesimi condominiali:	<b>50,18</b>
Ulteriori avvertenze:	

Dalla lettura del verbale assembleare del 14.02.2018 si rileva che presso il condominio vi è una morosità cronica di numerosi condomini, per cui l'Amministratore ha dovuto procedere con decreti ingiuntivi, auspicando di poter recuperare almeno parte delle rate richieste e dovute. Inoltre è emerso che alcune unità immobiliari sono in vendita all'asta e che vi è sofferenza ad affrontare le spese di gestione ordinaria. Detto verbale unitamente al consuntivo della gestione conclusa (01.01.2017/31.12.2017) e al preventivo di quella in corso (01.01.2018/31.12.2018) si allega alla presente relazione peritale onde avere una visione trasparente della situazione condominiale generale.

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

I dati di provenienza sono stati rintracciati dagli atti di provenienza e dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Notaio Ruggiero Mauro ai nn. rep. 63639 - racc. 10994 di repertorio, registrato il 19/12/2006 a Bergamo - Ufficio Bergamo 2 ai nn. 15449, trascritto il 14/12/2006 a Bergamo ai nn. Reg. Part. 20013 - Reg. Gen. 82559, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14.

Gli attuali Proprietari sono tra loro in regime di comunione dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2006), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Notaio Ruggiero Mauro ai nn. Rep. 63639 - Racc. 10994 di repertorio, registrato il 13/12/2006 a Bergamo - Ufficio Bergamo 2 ai nn. 15449, trascritto il 21/12/2006 a Bergamo ai nn. REg. Part. 49630 - Reg. Gen. 82558, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14.

Gli attuali Proprietari sono tra loro in regime di comunione dei beni

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/1973 fino al 18/02/2002), con atto stipulato il 01/09/1973 a firma di Notaio Berera Teodoro ai nn. 32099/10866 di repertorio, trascritto il 24/09/1973 a Bergamo ai nn. Reg. Gen. 21590 - Reg. Part. 17556, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2002 fino al 30/11/2006), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio Mangili Giuseppe ai nn. Rep. 41138/10000 di repertorio, registrato il 06/03/2002 a Lecco ai nn. 578 serie 2V, trascritto il 27/02/2002 a Bergamo ai nn. 10070/7420, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14.

I Sigg. risultano all'epoca interessata tra loro coniugi ed in regime di separazione dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2002 fino al 30/11/2006), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio Giuseppe Mangili ai nn. Rep. 41138/10000 di repertorio, registrato il 06/03/2002 a Lecco ai nn. 578 serie 2V, trascritto il 06/03/2002 a Bergamo ai nn. 10070/7420, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14.

I Sigg. risultano all'epoca interessata tra loro coniugi ed in regime di separazione dei beni

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

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

Licenza edilizia N. 3, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di edificio pluripiano e plufamigliare (condominio) , rilasciata il 21/02/1968 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 05/09/1969.

Il fabbricato è stato edificato in forza di licenza di costruzione edile n° 3 rilasciata dal Comune di Monte Marenzo in data 21/02/1968, dalla documentazione rinvenuta presso gli Uffici Comunali, si evince che le opere per la costruzione dell'intero fabbricato (condominio) ebbero inizio il 15/05/1968 e vennero completate il 20/07/1969. Inoltre si evince che: - il certificato di collaudo è stato rilasciato il 27/07/1969 - il certificato di prevenzione incendi è stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 08/03/1968 al prot. 735 - il Comune di Monte Marenzo ha rilasciato in data 05/09/1969 autorizzazione di abitabilità di casa (ora agibilità secondo la vigente normativa) per uso di civile abitazione con decorrenza 03/09/1969

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 111/2/SAN, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione P.T. in cantina n° 15, presentata il 25/09/1986 con il n. 2222 di protocollo, rilasciata il 27/11/1989 con il n. 111/2/SAN - prot. n° 2222/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Monte Marenzo foglio 5, particella 1332, sub. 14.

La concessione edilizia in sanatoria è stata presentata dal Proprietario (all'epoca della presentazione) dell'unità immobiliare in oggetto ed è relativa sola a questa unità immobiliare, in particolare alla cantina che è stata realizzata a piano terra e che non risultava autorizzata dall'Amministrazione Comunale. Il Proprietario nella relazione tecnica allegata alla pratica segnalava anche lievi spostamenti di divisori, che, tuttavia proprio in ragione della loro irrilevante entità non erano stati più ampiamente descritti.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - ambiti per attività di tipo residenziale

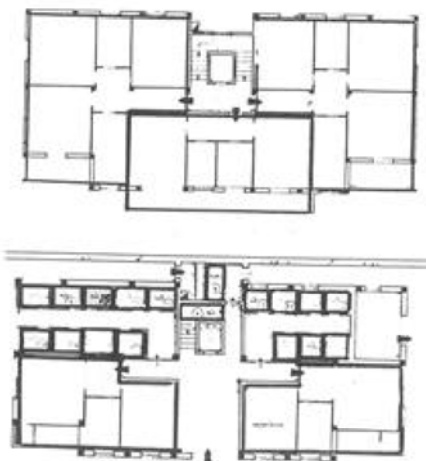
## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dall'esame della documentazione presente l'archivio del Comune di Monte Marenzo è emerso che nella domanda di concessione in sanatoria (C.E. n° 111/2/SAN rilasciata il 27.11.1989) del 25.09.1986 ed in particolare nella relazione descrittiva delle opere da sanare, viene descritto che nell'unità abitativa vi sono stati alcuni lievi spostamenti dei tavolati interni, ma precisandone l'esiguità non è stata presentata una tavola grafica descrittiva, nè si è poi provveduto alla modifica della planimetria catastale. Il Comune di Monte Marenzo, quindi pur essendo stato correttamente informato della situazione, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria nel 1989, senza richiedere al Proprietario all'epoca del rilascio alcuna integrazione documentale, entrando nel merito di tali lievi modifiche. allo stato attuale si può lecitamente supporre che la sanatoria sia esaustiva e comprensiva di tutte le difformità, in quanto comunicate e che il Comune all'epoca della richiesta e relativo rilascio del provvedimento autorizzativo non abbia ritenuto necessario richiedere integrazione documentale ed aggiornamento della planimetria catastale proprio in virtù dell'esiguità degli spostamenti di alcuni tavolati. Nel sopralluogo eseguito dal sottoscritto si è infatti rilevato che la distribuzione degli spazi interni rispetta quella di progetto, così come la superficie complessiva interna.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge n° 1150 del 17.08.1942 - Legge n° 765 del 06.08.1967 - Legge n° 10 del 28.01.1977 - D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. )

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: Legge n° 679 del 01.10.1969 – D.L. n° 78/10 comma 14 art. 19 convertito con modificazioni della Legge n° 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Come già precisato pur non avendo rilevando una difformità specifica nella planimetria dell'immobile è opportuna la presentazione di un foglio di osservazione con richiesta di corretto inserimento del centroide

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di un foglio di osservazione con richiesta di corretto inserimento del centroide: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappa catastale.

Si ribadisce che non si è rilevata una difformità specifica nella planimetria dell'immobile, tuttavia non essendo ritraibile la mappa catastale, è opportuna la presentazione di un foglio di osservazione con richiesta di corretto inserimento del centroide

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge n° 1150 del 17.08.1942 - Legge n° 765 del 06.08.1967 - Legge n° 10 del 28.01.1977 - D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. )

L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE MARENZO VIA SAN CARLO 29, QUARTIERE LEVATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE MARENZO Via San Carlo 29, quartiere Levata, della superficie commerciale di **101,11** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare posta al 4° piano (trilocale + servizi) di edificio in condominio e da ripostiglio annesso posto nel medesimo fabbricato a piano terra.

Preme precisare che, come già indicato nella descrizione della zona, il complesso immobiliare sorge nel comune di Monte Marengo, il cui territorio si estende per circa 3 Km<sup>2</sup> e prevalentemente in ambito collinare, ove trovano il nucleo di antica formazione, le zone residenziali e la maggior parte dei servizi alla persona, come l'asilo nido, la scuola dell'infanzia e quella primaria, il municipio e la farmacia. Alle pendici della collina e quindi in zona periferica si trova il fabbricato in oggetto, meno vicino quindi ai predetti servizi comunali, ma avente con un più facile accesso alla direttrice Lecco-Bergamo e quindi con un più veloce e facile accesso ai centri limitrofi e nelle immediate vicinanze del fabbricato è stata

realizzata un'area attrezzata con parco giochi e campo da basket, che si è potuto osservare essere molto frequentata dai bambini e ragazzi ivi residenti.

L'edificio condominiale è stato realizzato tra il 1968 ed il 1969, con tecnica costruttiva diffusa per l'epoca e senza le dotazioni impiantistiche e di contenimento energetico attuali, tuttavia pur nella sua semplicità e nonostante la vetustà e lo stato di manutenzione generale, denota la gradevolezza del progetto architettonico originario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1332 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Lanfranchi sn, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da presentazione di scheda n° 37757 del 16/09/1969 prot. n° 1635  
Coerenze: da nord in senso orario - appartamento piano 4° : area esterna comune, vano scala e pianerottolo comune condominiale, altra unità immobiliare, area esterna comune - ripostiglio piano terra : area esterna comune, altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



*vista del complesso dal fronte sud*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

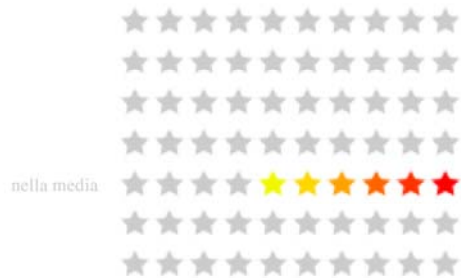
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Marenzo è piccolo comune della provincia lecchese posto a 440 m s.l.m. caratterizzato da ampi spazi verdi e pochi edifici storici, come la Chiesa parrocchiale dedicata a San Paolo..



chiesa parrocchiale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato nel complesso presenta una morfologia a torre, con base regolare (rettangolare) e un sviluppo verticale per 8 piani, compreso il piano terra ed il piano sottotetto. Dall'esame visivo e da quanto rinvenuto nella documentazione tecnica, si ritiene che esso abbia una struttura portante a telaio in cemento armato (travi-pilastri), compatibile con l'epoca di costruzione, solette in latero-cemento e murature perimetrali di tamponamento costituite da doppia parete in laterizio e interposta camera d'aria. La copertura è molto particolare per morfologia e per pendenza della falde, anch'essa con struttura a telaio e manto in pannelli metallici. Esternamente si riconosce un pregevole esercizio estetico del progettista all'epoca della realizzazione che ha utilizzato differenti rivestimenti e cromie per i piani e i dettagli; infatti il piano terra presenta rivestimento in pietra, mentre i piani superiori rasatura in malta e successiva tinteggiatura con accortezza di usare differenti cromie per le porzioni dei parapetti e sottofinestre rispetto al resto delle facciate. Le unità immobiliari sono dotate avvolgibili quali elementi oscuranti, seppure nel corso degli anni alcuni siano stati sostituiti, altri no, alcuni mantenuti altri invece vertono in condizioni non buone e quindi non vi è uniformità estetica e cromatica di tali elementi. Il fabbricato è inserito in una ampia area a giardino che lo circonda su 3 lati,

anche se non è pianeggiante, ma scosceso, quindi la gradevolezza del verde è in parte inficiata dalla limitata possibilità di utilizzo. Il fabbricato è dotato di un ampio atrio di ingresso a cui si accede da porta a vetri con serramento in alluminio ed è facilmente raggiungibile mediante strade pubbliche.

L'unità in oggetto è posta al 4° piano, raggiungibile sia con le scale che con ascensore condominiale ed è libero su 3 lati, con esposizione a nord, est e ovest. Essa si compone di ingresso/disimpegno dal quale si accede alla cucina, al soggiorno con balcone, all'unico bagno e alle due camere da letto. L'ingresso è dotato di una porta di sicurezza, anche se vetusta ed internamente il pannello di chiusura è molto danneggiato; i serramenti sono in legno dotati di vetri semitermici, alcune finestre sono dotate di zanzariere e le porte interne sono in legno, alcune delle quali dotate di specchiatura in vetro, comunque tutti i serramenti interni ed esterni sono molto vetusti. L'oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in PVC. Il pavimento interno è in lastre di pietra, ad eccezione della cucina e del bagno che presenta sia pavimnto che rivestimento in piastrelle di grès ceramico. In particolare nel bagno sono presenti 4 elementi (wc, bidet, lavabo e vasca). Le dotazioni impiantistiche sono basiche: impianto elettrico, citofonico, telefonico e TV vetusti, probabilmente risalenti all'epoca della costruzione e per i quali non si sono rinvenute cerryficazioni o dichiarazioni di conformità; parimenti non è stata consegnata certificazione relativa alla classe enrgetica, infatti l'acquisto da parte degli attuali proprietari è avvenuto antecedentemente al 01.07.2009 e quindi non soggetto all'obbligo di redazione di ACE/APE. L'unità è dotata di acqua potabile e relativo scarico in fognatura, riscaldamento a mezzo caldaia autonoma, ma per la quale non è stato possibile visionare il libretto di impianto e manutenzione e quindi non si è a conoscenza dello regolarità di tale impianto.

il bene si completa con un piccolo ripostiglio posto al piano terra e raggiungibile attraverso un corridoio che si diparte dall'atrio di ingresso, con pavimento in battuto di cemento o simiulare e porta di ingresso in legno.

Nel complesso l'unità immobile è vetusto e poco curato, seppure possa ancora esprimere delle potenzialità.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in legno. sono presenti vetri semitermici al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* ad anta realizzati in legno tamburato. alcune porte presentano specchiatura in vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in pannelli metallici nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in pietra e intonaco. le porzioni tinteggiate mostrano evidente necessità di manutenzione nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in pietra nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in pietra + piastelle di grès ceramico nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* semiblindato realizzato in legno e metallo. pannello interno molto danneggiato e serratura di sicurezza inadeguata al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in pietra + rasatura e tinteggiatura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* interne con rivestimento in pietra e intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : dalla documentazione avuta dall'Amministratore del Condominio si rileva che è in corso contratto di manutenzione dell'impianto con Thyssenkroupp	nella media	
<i>citofonico</i> : pulsantiera esterna e ricevitore interno conformità: non disponibile	al di sotto della media	
<i>antenna collettiva</i> : sono presenti parabole di ricezione satellitare nelle singole unità conformità: non disponibile	nella media	
<i>elettrico</i> : interno , la tensione è di 220V conformità: non disponibile	nella media	
<i>fognatura</i> : presente la reti di smaltimento è realizzata in allacciata alla rete fognaria comunale	nella media	
<i>gas</i> : uso domestico con alimentazione a dalla rete pubblica conformità: non disponibile	nella media	
<i>idrico</i> : idrico sanitario con alimentazione in acquedotto pubblico	nella media	
<i>telefonico</i> : telefonia fissa	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con caldaia esterna posata su balcone con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non disponibile	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in struttura in c.a.	nella media	
<i>copertura</i> : a falde inclinate costruita in struttura in c.a. - copertura in pannelli metallici	nella media	
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in struttura in c.a.	nella media	
<i>solai</i> : latero-cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in struttura a telaio (travi-pilastrì) in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

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
unità abitativa	97,50	x	100 %	=	97,50
balcone	6,70	x	33 %	=	2,21
ripostiglio P.T.	4,25	x	33 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>108,45</b>				<b>101,11</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è condotta analisi del mercato immobiliare nel territorio comunale, con particolare riferimento alla zona e ad immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili all'oggetto della valutazione, attraverso le fonti di informazione già descritte (O.M.I., Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari di primaria rilevanza e locali). I valori unitari così ritratti sono poi stati raffinati sulla scorta di alcuni fondamentali parametri, quali l'estensione del bene, il livello di piano, l'esposizione, l'epoca di costruzione, le dotazioni del complesso e dell'unità. All'esito delle analisi e ricerche di cui sopra, tenuto conto dei parametri del bene oggetto di valutazione e adottando criteri prudenziali si ritiene equo assumere valore unitario pari a 850,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,11	x	850,00	=	<b>85.946,48</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 85.946,48</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 85.946,48</b>
---	---------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La presente relazione peritale è stata redatta adottando criterio di stima comparativo, ovvero per comparazione del bene con i prezzi di mercato di beni analoghi o assimilabili.

Si è dunque esperita attenta analisi del mercato immobiliare alla data di stesura della valutazione, con particolare riferimento alla zona ove il bene in oggetto si trova ed agli immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe o comunque simili o assimilabili a quello in esame. Si sono altresì verificate le quotazioni derivanti da altri fonti primarie, come l'Agenzia delle Entrate e infine si è ritratto il valore medio di mercato, che è stato successivamente affinato alla luce delle peculiarità del bene ed adottando criteri prudenziali.

Infine si è adottato come parametro primario la superficie del bene, distinguendo in base alla destinazione (es. locali di abitazione, cantine, balcone), a ciascuna destinazione corrisponde un coefficiente di ragguaglio e la determinazione del valore è avvenuta moltiplicando appunto la superficie per il coefficiente di destinazione e per il valore unitario precedentemente definito, quindi aggiungendo i singoli valori così determinanti si trova il valore complessivo del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Bergamo, ufficio del registro di Lecco - Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Bergamo, ufficio tecnico di Monte Marenzo, agenzie: Casa.it, Immobiliare.it, Tecnocasa, Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre:

Listino F.I.M.A.A. per la Provincia di Lecco anno 2018

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	101,11	0,00	85.946,48	85.946,48
				<b>85.946,48 €</b>	<b>85.946,48 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il procedimento in corso riguarda entrambi i proprietari dell'immobile, quindi il bene nella sua interezza, diversamente non sarebbe comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.796,48**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.617,59**

Riduzione per arrotondamento: **€. 158,89**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.520,00**

data 27/07/2018

il tecnico incaricato  
DELL'ORO FRANCESCO