



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PONENTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Stefania TICOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2022

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 34/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO via Giotto 45, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **64,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a gestione condominiale e composto da: ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere di cui una con balcone, oltre a cantina seminterrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di circa 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1307 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TONIO DA BELLEDO, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n.A11149.925/1969)
Coerenze: dell'alloggio: a nord enti comuni e alloggio int.14; ad est area ed enti comuni; a sud alloggio int.6; ad ovest area comune. del ripostiglio: a nord ripostiglio int.14; ad est enti comuni; a sud ripostiglio int.12; ad ovest area comune.
- foglio 9 particella 1307 (catasto terreni), sezione urbana GER, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 360, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 403.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

B box singolo a LECCO via Giotto 45, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto al piano terra con comodo accesso da cortile comune esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 2,50 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1965 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOTTO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/08/1990 in atti dal 01/09/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.269.1/1990)
Coerenze: sui quattro lati area comune.
- foglio 9 particella 403 (catasto terreni), sezione urbana GER, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5263, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1550 - 1588 - 1968 - 1304 - 1303 - 1277 - 365 - 364 - 2325 - 2324 - 2323 - 1535 - 2322 - 2321 - 1285 - 1281 - 361 - 2216 - 2861.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

78,15 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.850,00
Data della valutazione:	26/08/2022

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 20/11/2017, con scadenza il 19/11/2025, registrato il 20/11/2017 a Lecco ai nn. 005200 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.680,00

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 30/01/2009 a firma di notaio F. Brini ai nn. 62446-17748 di repertorio, iscritta il 11/02/2009 a Lecco ai nn. 1722-272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 167.400,00==.
Importo capitale: € 93.000,00==.
Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2022 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 303 di repertorio, trascritta il 22/03/2022 a Lecco ai nn. 4242-3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 702,72**
Millesimi condominiali: **57,82**
Ulteriori avvertenze:
Da quanto riferitomi dall'Amministratore Condominiale non esiste un regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, registrato il 05/12/1997 a Lecco ai nn. 78 vol. 232, trascritto il 26/08/1998 a Lecco ai nn. 11863 - 8512.
Il titolo è riferito solamente a A

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ordinanza di approvazione del progetto di divisione (dal 13/07/2005), con atto stipulato il 13/07/2005 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2824 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a Lecco ai nn. 5498 - 3464.
Il titolo è riferito solamente a B

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/1000, in forza di denuncia di successione (dal 17/06/1997 fino al 13/07/2005), registrato il 05/12/1997 a Lecco ai nn. 78 vol. 232, trascritto il 26/08/1998 a Lecco ai nn. 11863 - 8512.
Il titolo è riferito solamente a B

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 159/1953/NOS**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di N. 5 stabili di abitazione in via Turbada., presentata il 01/07/1953, rilasciata il 22/07/1953, agibilità del 27/12/1955.
Il titolo è riferito solamente a A

N. abitabilità, agibilità del 27/12/1955.
Il titolo è riferito solamente a A

Concessione edilizia **N. 2567/GPC**, rilasciata il 10/02/1967 con il n. 2567/GPC di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a B.

Del presente permesso menzionato nell'ordinanza del Tribunale di Lecco di approvazione del progetto di divisione del 13/07/2005 rep. 2824, non è stato possibile richiederne la visione, in quanto non riportato negli indici e registri (ultimo pubblicato il num. 7 del 30/05/2022) del portale INPRATICA del Comune di Lecco preposto per l'accesso agli atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30/06/2014 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 10 del 04/03/2015. , l'immobile ricade in zona R3 Zona territoriale residenziale ad alta densità.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTAPR art. 5.3. La costituzione originaria dei fabbricati in cui si trovano le u.i. qui oggetto di perizia sono antecedenti al 01/09/1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento tavolati interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri sanzionatori e diritti di segreteria: €.1.030,00
- prestazioni tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a A

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a B.

Vedere quanto qui riportato al punto "Elenco pratiche edilizie" alla pratica numero 2567/GPC

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: operazione che può fare direttamente l'aggiudicatario.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno

Questa situazione è riferita solamente a A

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

BENI IN LECCO VIA GIOTTO 45, FRAZIONE GERMANEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO via Giotto 45, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **64,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a gestione condominiale e composto da: ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere di cui una con balcone, oltre a cantina seminterrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di circa 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1307 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TONIO DA BELLEDO, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/01/1969 in atti dal 08/02/1994 (n.A11149.925/1969)
Coerenze: dell'alloggio: a nord enti comuni e alloggio int.14; ad est area ed enti comuni; a sud alloggio int.6; ad ovest area comune. del ripostiglio: a nord ripostiglio int.14; ad est enti comuni; a sud ripostiglio int.12; ad ovest area comune.
- foglio 9 particella 1307 (catasto terreni), sezione urbana GER, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 360, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 403.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: luoghi descritti da A. Manzoni nei Promessi Sposi - zone turistiche montane e lacustri..

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 ml.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc. dotati di vetrocamera.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

forati con coibentazione in pannelli termo-assorbenti, il rivestimento è realizzato in rasatura

pavimentazione interna: realizzata in marmette in graniglia di marmo.

plafoni: realizzati in stabilitura

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: nessuna blindatura

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea. attualmente non utilizzato in quanto sul balcone dell'appartamento è stata installata un'antenna parabolica.

citofonico: audio

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

telefonico: sottotraccia. attualmente non collegato.

nella media



mediocre



nella media



al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



nella media



buono



nella media



CLASSE ENERGETICA:



[106,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9704200078017 registrata in data 02/10/2017

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
appartamento	60,83	x	100 %	=	60,83
balcone	4,83	x	30 %	=	1,45
cantina	5,67	x	33 %	=	1,87
Totale:	71,33				64,15

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 effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite indagine sulle richieste di prezzi per immobili offerti in vendita che ha portato al risultato di valori variabile tra gli € 900 e gli € 1.100.

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq da € 700 a € 1.100;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.000;

** dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 900 a € 1.150.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	63.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.500,00
---	---------------------

BENI IN LECCO VIA GIOTTO 45, FRAZIONE GERMANEDO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LECCO via Giotto 45, frazione Germanedo, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto al piano terra con comodo accesso da cortile comune esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa 2,50 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1965 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOTTO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/08/1990 in atti dal 01/09/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.269.1/1990)
Coerenze: sui quattro lati area comune.
- foglio 9 particella 403 (catasto terreni), sezione urbana GER, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5263, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1550 - 1588 - 1968 - 1304 - 1303 - 1277 - 365 - 364 - 2325 - 2324 - 2323 - 1535 - 2322 - 2321 - 1285 - 1281 - 361 - 2216 - 2861.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: luoghi descritti da A. Manzoni nei Promessi Sposi - zone turistiche montane e lacustri..

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	buono	
campo da tennis	ottimo	
campo da calcio	buono	
centro commerciale	ottimo	
centro sportivo	ottimo	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	ottimo	
palestra	buono	
parco giochi	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	ottimo	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
università	ottimo	
spazi verde	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km	ottimo	
autobus distante 150 ml.	buono	
ferrovia distante 2,5 km.	buono	
superstrada distante 1 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muraturanella media **solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallelenella media **copertura:** a terrazzo costruita in cemento armatonella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosascarso **pareti esterne:** costruite in muratura di blocchi di cls vibrato, il rivestimento è realizzato in intonaco di cementoal di sotto della media **pavimentazione interna:** realizzata in battuto di cementonella media **plafoni:** realizzati in stabiliturascarso **portone di ingresso:** basculante realizzato in lamiera zincatamediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'ubicazione, allo stato dei luoghi e a seguito di quanto emerso da un'indagine di mercato effettuata su immobili comparabili, si è giunti anche in considerazione dei valori esposti nell'ultimo RILAVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO_FIMAA e dalla BORSA DATI IMMOBILIARI dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita ad attribuire un valore di € 950 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.300,00**

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 di prezzi per immobili offerti in vendita, i valori attribuiti in questa zona del Comune di Lecco dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato per il rione di Belledo della Città di Lecco nell'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 al fine di poterne ricavare il *fair value*.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Lecco., agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari e Borsino Immobiliare., ed inoltre: editoriali, annunci e Cancelleria Giudiziaria del Tribunale di Lecco.

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	64,15	0,00	63.500,00	63.500,00
B	box singolo	14,00	0,00	13.300,00	13.300,00
				76.800,00 €	76.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.030,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.770,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.215,50**

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:	€. 702,72
Riduzione per arrotondamento:	€. 1,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.850,00

data 26/08/2022

il tecnico incaricato
REATTI VALTER