



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 107/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

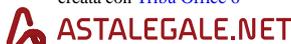
CUSTODE:

AVV. MIRIAM BRUSADELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Stefano Guarneroli**

CF:GRNSFN93R17E507Y

con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, frazione CONCENEDO, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA COMUNALE, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg 9 mapp 9 sub 1 NCT  
Coerenze: affaccio su via Centrale, affaccio su piazza comunale, cortile comune, scala comune, altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,00 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>€. 64.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.825,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/11/2024</b>

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

piano primo abitato dalla figlia del debitore con minore senza titolo, opponibile alla procedura.

### 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 07/10/2008 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 139023/22707 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a LECCO ai nn. 16311/3389, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €.

Importo capitale: 200.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 .

In data 31/10/2022 ai nn 17431/2525 di rettifica

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2010 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 141810/24546 di repertorio, iscritta il 10/02/2010 a LECCO ai nn. 1780/411, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 126.000 €.

Importo capitale: 70.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 e sub 7

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2008 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 139023/22707 di repertorio, iscritta il 31/10/2022 a LECCO ai nn. 17431/2525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €.

Importo capitale: 200.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 e sub 7.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio registro di Lecco il 14/10/2008 al numero generale 16311 e particolare 3389

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

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1863 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a LECCO ai nn. 12261/9472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO

### *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:

Nella valutazione risulta compresa la quota parte delle parti comuni, in particolare il cortile di accesso, il

portico comune, il locale centrale termica al piano terra e la scala.

L'intero territorio del comune di Barzio è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/08/1982), con atto stipulato il 25/08/1982 a firma di DOTT TEODORO BERERA ai nn. 69340 di repertorio, trascritto il 21/09/1982 a LECCO ai nn. 7155/6244

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **ANTE 01/09/1967.**

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore al 01/09/1967.

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **14/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, presentata il 06/04/1983 con il n. 1321 di protocollo, rilasciata il 13/10/1983 con il n. 14/83 di protocollo.

Variante N. 13/84 del 27/06/1984 NON APPROVATA

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **23/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE IN VARIANTE AL RISTRUTTURANDO EDIFICIO DI CUI ALLA CE N 14/83, presentata il 24/07/1984 con il n. 2725 di protocollo, rilasciata il 19/12/1984 con il n. 23/84 di protocollo, agibilità del 25/03/1985 con il n. 14/83-13/84-23/84 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 38 del 19.11.2012, l'immobile ricade in zona Ct – Gli ambiti storici da tramandare: Act - Nuclei storici di antica formazione (Tav. 8 del Piano delle regole)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFORMITA' COMUNI: Al piano terra si rileva la chiusura del porticato comune

PIANO PRIMO:

L'ingresso risulta inglobato con il soggiorno, la spalletta che formava la porta di accesso al soggiorno è stata così spostata.

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

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO PORTICATO - QUOTA PARTE PARTI COMUNI: €1.500,00
- RIPRISTINO PORTA TRA INGRESSO E SOGGIORNO: €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, FRAZIONE CONCENEDO

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, frazione CONCENEDO, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA COMUNALE, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg 9 mapp 9 sub 1 NCT  
Coerenze: affaccio su via Centrale, affaccio su piazza comunale, cortile comune, scala comune, altra uiu.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

### SERVIZI

centro sportivo

mediocre 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

mediocre 

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km

mediocre 

superstrada distante 20 km

mediocre 

ferrovia distante 16 km

mediocre 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo :  
L'immobile è così composto: ingresso su soggiorno/cucina, bagno e camera da letto

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in ceramica ad eccezione delle camere in parquet.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e ante in legno.  
L'impianto di riscaldamento a gasolio è centralizzato per tutta la palazzina.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco e tinteggiato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppio vetro realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>

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: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Bilocale via Francesca Manzoni, 42890, Centro, Barzio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 1.184,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 73.150,00 pari a 1.125,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale buono stato, primo piano

Indirizzo: Centro, Barzio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 79.800,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via per Moggio, Concenedo, Barzio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 890,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via provinciale, Barzio

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Abitazioni di tipo economico normale (25/10/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.000,00

immobiliare.it (25/10/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Listino FIIMA 2023 - Abitazioni &gt; 30 anni (25/10/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 1.000,00 = **67.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di BARZIO, agenzie: BARZIO, osservatori del mercato immobiliare BARZIO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,00	0,00	67.000,00	67.000,00
				<b>67.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.500,00**

**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: **€. 9.675,00**

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: **€. 54.825,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, frazione CONCENEDO, della superficie commerciale di **104,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 9 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA COMUNALE n. 2 , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg 9 mapp 9 sub 2 NCT

Coerenze: affaccio su via Centrale, affaccio su piazza comunale, cortile comune, altra uuu.javascript:\_\_doPostBack('ctl00\$ctl00\$MainContent\$MainContent\$ctrlDatoCatastale\$ctl01\$cmdSalvaDatoCatastale',')

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,90 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>€. 99.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.490,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
come abitazione principale

### 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 07/10/2008 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 139023/22707 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a LECCO ai nn. 16311/3389, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €.

Importo capitale: 200.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 .

In data 31/10/2022 ai nn 17431/2525 di rettifica

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2010 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 141810/24546 di repertorio, iscritta il 10/02/2010 a LECCO ai nn. 1780/411, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 126.000 €.

Importo capitale: 70.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 e sub 7

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2008 a firma di DOTT. MINUSSI DANIELE ai nn. 139023/22707 di repertorio, iscritta il 31/10/2022 a LECCO ai nn. 17431/2525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000 €.

Importo capitale: 200.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a proprietà sez CON mapp 9 sub 6 e sub 7.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio registro di Lecco il 14/10/2008 al numero generale 16311 e particolare 3389

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

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1863 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a LECCO ai nn. 12261/9472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO

### *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>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Nella valutazione risulta compresa la quota parte delle parti comuni, in particolare il cortile di accesso, il portico comune, il locale centrale termica al piano terra e la scala.

L'intero territorio del comune di Barzio è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/08/1982), con atto stipulato il 25/08/1982 a firma di DOTT TEODORO BERERA ai nn. 69340 di repertorio, trascritto il 21/09/1982 a LECCO ai nn. 7155/6244

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **ANTE 01/09/1967.**

L'immobile risulta costruito in epoca anteriore al 01/09/1967.

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **14/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, presentata il 06/04/1983 con il n. 1321 di protocollo, rilasciata il 13/10/1983 con il n. 14/83 di protocollo.

Variante N. 13/84 del 27/06/1984 NON APPROVATA

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **23/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE IN VARIANTE AL RISTRUTTURANDO EDIFICIO DI CUI ALLA CE N 14/83, presentata il 24/07/1984 con il n. 2725 di protocollo, rilasciata il 19/12/1984 con il n. 23/84 di protocollo, agibilità del 25/03/1985 con il n. 14/83-13/84-23/84 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 38 del 19.11.2012, l'immobile ricade in zona Ct – Gli ambiti storici da tramandare: Act - Nuclei storici di antica formazione (Tav. 8 del Piano delle regole)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFORMITA' COMUNI: Al piano terra si rileva la chiusura del porticato comune

PIANO SECONDO:

E' stato demolito il tavolato divisorio tra soggiorno e cucina, ampliando la superficie del soggiorno, un

locale camera è stato trasformato in cucina; - Risulta presente una piccola nicchia nel locale camera utilizzato come cucina, formata all'interno della muratura non rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie;

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

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO PORTICATO - QUOTA PARTE PARTI COMUNI: €1.500,00
- PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA P2 E PRESENTAZIONE SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA': €3.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - E' stato demolito il tavolato divisorio tra soggiorno e cucina, ampliando la superficie del soggiorno, un locale camera è stato trasformato in cucina; - Risulta presente una piccola nicchia nel locale camera utilizzato come cucina, formata all'interno della muratura non rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie;

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, FRAZIONE CONCENEDO

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARZIO PIAZZA COMUNALE 2, frazione CONCENEDO, della superficie commerciale di **104,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 9 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA COMUNALE n. 2 , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg 9 mapp 9 sub 2 NCT

Coerenze: affaccio su via Centrale, affaccio su piazza comunale, cortile comune, altra

uiu.javascript:\_\_doPostBack('ctl00\$ctl00\$MainContent\$MainContent\$ctrlDatoCatastale\$ctl01\$cmdSalvaDatoCatastale',')

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

## SERVIZI

centro sportivo

mediocre

municipio

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

mediocre

aeroporto distante 100 km

al di sotto della media

superstrada distante 20 km

mediocre

ferrovia distante 16 km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano secondo :

L'immobile è così composto: ingresso su soggiorno, disimpegno, bagno, camera, altro bagno, altra camera, cucina e balcone,

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti in ceramica ad eccezione delle camere in parquet.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e ante in legno.

L'impianto di riscaldamento a gasolio è centralizzato per tutta la palazzina. Al momento il riscaldamento avviene tramite n. 2 stufe a pellet e camino.

Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco e tinteggiato

mediocre

*infissi esterni:* doppio vetro realizzati in legno

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della 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
APPARTAMENTO	104,00	x	100 %	=	104,00
BALCONE	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>104,90</b>

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: 25/10/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Bilocale via Francesca Manzoni, 42890, Centro, Barzio  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 1.184,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 73.150,00 pari a 1.125,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/10/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale buono stato, primo piano  
Indirizzo: Centro, Barzio  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 79.800,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/10/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via per Moggio, Concenedo, Barzio  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 71.250,00 pari a 890,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/10/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via provinciale, Barzio  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Abitazioni di tipo economico normale (25/10/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.000,00

immobiliare.it (25/10/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Listino FIMA 2023 - Abitazioni > 30 anni (25/10/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,90 x 1.000,00 = **104.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di BARZIO, agenzie: BARZIO, osservatori del mercato immobiliare BARZIO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,90	0,00	104.900,00	104.900,00
				<b>104.900,00 €</b>	<b>104.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.400,00**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 14.910,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.490,00</b>

data 13/11/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Stefano Guarneroli