



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. MANOLA MAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF: PZZSFN71E19E507W
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88
telefono: 0399921485
email: pozzi@studiogiannettipozzi.it
PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a LECCO Via ai Poggi 77, frazione Acquate, della superficie commerciale di **230,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è una villa bifamiliare sita in località Acquate nel Comune di Lecco, disposto su tre livelli, con giardino ad uso esclusivo e con accesso pedonale e carrale da Via ai Poggi n.77.

Al piano terra sono presenti l'ingresso, il soggiorno con accesso diretto al porticato presente sul lato sud-ovest del fabbricato, cucina comunicante con il soggiorno, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e una camera da letto; mediante scala interna si accede al piano primo/sottotetto (accessibile ma non abitabile) dove sono presenti tre locali, due bagni (non autorizzati) e un balcone a pozzo. Il piano sottotetto ha una copertura a falde in legno.

Al piano interrato è presente una piscina (non autorizzata), un servizio igienico, la cantina, il locale caldaia e il box auto.

Le condizioni di manutenzione della villa sono ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 6182 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.023,88 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI n. SNC (ora n.77), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. LC0057179 in atti dal 01/06/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5341.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, strada di accesso, sentiero consortile, mappale 5203
Superficie catastale Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 155 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box doppio a LECCO Via ai Poggi 77, frazione Acquate, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via ai Poggi n.77 e dall'area privata.

Il box è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 6182 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 177,87 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI n. SNC (ora n.77), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. LC0057179 in atti dal 01/06/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5341.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, sub. 701, area esterna e sub. 701
Superficie catastale Totale: 28 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 434.095,00
Data della valutazione:	04/05/2022

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 01/07/2018, con scadenza il 30/06/2022, registrato il 21/05/2018 a Lecco ai nn. 002373 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 19.800,00 annuali.
Il contratto di locazione riporta che: "l'unità immobiliare risulta arredata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti."

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 28/11/2013 a firma di Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo ai nn. 63726/16962 di repertorio, iscritta il 05/12/2013 a Lecco ai nn. 13858/2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 522.000,00.

Importo capitale: Euro 290.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2021 a firma di Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1768 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Lecco ai nn. 18887/13852, 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:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2001), con atto stipulato il 28/02/2001 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 6261/2940 di repertorio, trascritto il 02/03/2001 a Lecco ai nn. 3010/2163.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di ACQUATE, in mappa e catasto contraddistinto come segue: Catasto Terreni Partita 4046, mapp. 539 (ex 539/a), mapp. 540 (ex 540/a)..

Estratto della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano: - "Si precisa che la particella 6182, al catasto terreni, deriva dalle particelle 539 e 540".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 28/02/2001).

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno posto in Comune amministrativo di LECCO, censuario di ACQUATE, in mappa e catasto contraddistinto come segue: Catasto Terreni Partita 4046, mapp. 539 (ex 539/a), mapp. 540 (ex 540/a)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **14143**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione di villa bifamiliare ad uso residenziale, presentata il 11/04/2001, rilasciata il 24/04/2001 con il n. 14143 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **6715**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edificio residenziale bifamiliare, presentata il 13/02/2004, rilasciata il 17/02/2004 con il n. 6715 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **41680/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione vani accessori alla residenza ed autorimesse interrati, presentata il 24/10/2003 con il n. 41680/2003 di protocollo, rilasciata il 30/03/2004

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **29566**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche distributive interne - redistribuzione lucernari in copertura, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 21/06/2006 con il n. 29566 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **31068**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di recinzioni, presentata il 16/07/2004, rilasciata il 16/07/2004 con il n. 31068 di protocollo

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **23204**, intestata a **** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/05/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona R1 Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densita`.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 5.1 NTA - Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densita` (R1)

Aree a bassa densita` localizzate soprattutto nella fascia pedemontana o in altre porzioni urbane che hanno mantenuto nel tempo tipologie aperte, a schiera, mono-bifamiliari isolati o aggregati, con basso indice volumetrico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa dimensione delle aperture verso l'esterno.

PIANO TERRA

Il locale bagno è stato suddiviso in due zone distinte una ad uso servizio igienico e l'altra ad uso lavanderia. Le portefinestre del soggiorno hanno dimensione sia in larghezza che in altezza difformi rispetto al progetto approvato.

PIANO INTERRATO

All'interno del locale sgombero è stata realizzata una piscina della dimensioni di circa mt 8,90x2,50 avente profondità di mt 1,65 completa di tutti gli impianti (attualmente non in funzione). Nei locali ad uso cantina e caldaia le porte d'ingresso non sono state realizzate secondo progetto (diversa posizione) e nel locale cantina è stata realizzata una nuova finestra che si affaccia sull'intercapedine.

PIANO PRIMO (SOTTOTETTO NON ABITABILE)

I locali sono stati suddivisi mediante la realizzazione di nuovi tavolati e sono stati ricavati due bagni nei locali ad uso ripostiglio. Parte dei locali sono adibiti impropriamente ad uso camera da letto.

AREA ESTERNA

Nell'area esterna è stata posizionata una struttura metallica ad uso deposito senza alcuna autorizzazione. Tale struttura è facilmente removibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria (previa verificare della normativa specifica).

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €6.000,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria: €1.000,00
- Ripristino stato dei luoghi - rimozione deposito in lamiera (importo a corpo): €500,00

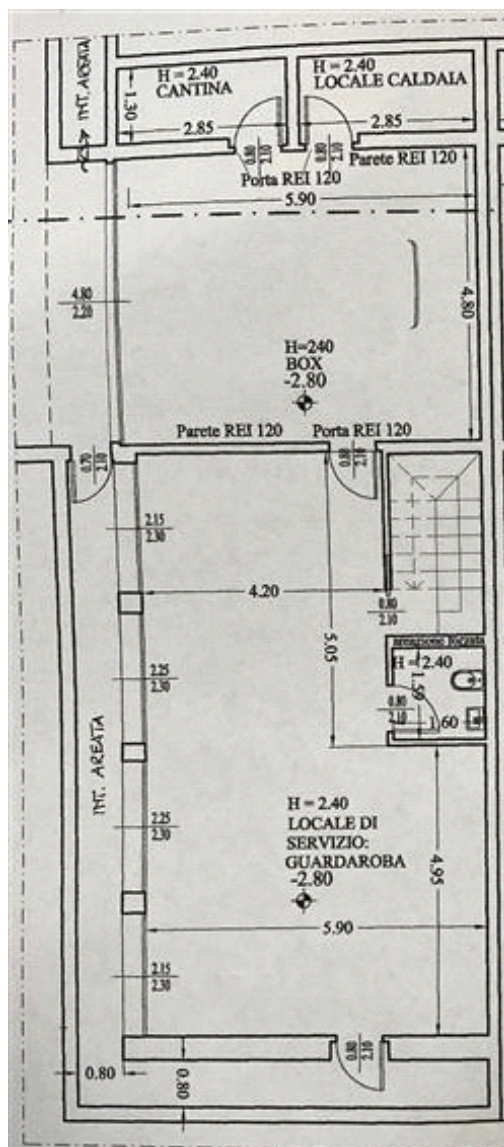
Questa situazione è riferita solamente a villa bifamiliare sub.701



Piano sottotetto autorizzato



Deposito in lamiera



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (previa regolarizzazione edilizia).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastali: €1.600,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €200,00

L'aggiornamento catastale potrebbe comportare ad una variazione della categoria dell'immobile vista la presenza della piscina interna.



Scheda catastale depositata agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA AI POGGI 77, FRAZIONE ACQUATE

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a LECCO Via ai Poggi 77, frazione Acquate, della superficie commerciale di **230,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è una villa bifamiliare sita in località Acquate nel Comune di Lecco, disposto su tre livelli, con giardino ad uso esclusivo e con accesso pedonale e carrale da Via ai Poggi n.77.

Al piano terra sono presenti l'ingresso, il soggiorno con accesso diretto al porticato presente sul lato sud-ovest del fabbricato, cucina comunicante con il soggiorno, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e una camera da letto; mediante scala interna si accede al piano primo/sottotetto (accessibile ma non abitabile) dove sono presenti tre locali, due bagni (non autorizzati) e un balcone a pozzo. Il piano sottotetto ha una copertura a falde in legno.

Al piano interrato è presente una piscina (non autorizzata), un servizio igienico, la cantina, il locale caldaia e il box auto.

Le condizioni di manutenzione della villa sono ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 6182 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.023,88 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI n. SNC (ora n.77), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. LC0057179 in atti dal 01/06/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5341.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, strada di accesso, sentiero consortile, mappale 5203
Superficie catastale Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 155 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



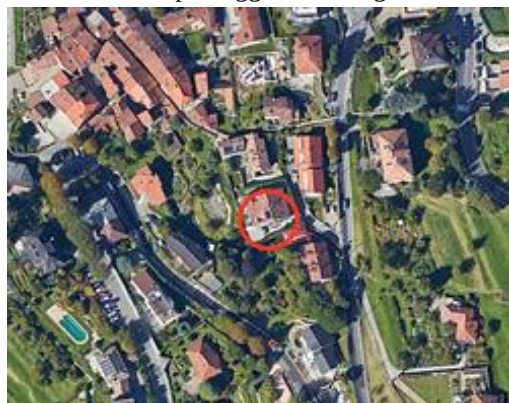
Prospetto



Ingresso alla proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). 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: Lago di Como.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,01 Km
ferrovia distante 3,8 Km
superstrada distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è una villa bifamiliare sita in località Acquate nel Comune di Lecco, disposto su tre livelli, con giardino ad uso esclusivo e con accesso pedonale e carrale da Via ai Poggi n.77.

Al piano terra sono presenti l'ingresso, il soggiorno con accesso diretto al porticato presente sul lato sud-ovest del fabbricato, cucina comunicante con il soggiorno, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e una camera da letto; mediante scala interna si accede al piano primo/sottotetto (accessibile ma non abitabile) dove sono presenti tre locali, due bagni (non autorizzati) e un balcone a pozzo. Il piano sottotetto ha una copertura a falde in legno.

Al piano interrato è presente una piscina (non autorizzata), un servizio igienico, la cantina, il locale caldaia e il box auto.

Le condizioni di manutenzione della villa sono ottime.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pietra	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle effetto parquet	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in ceramica	buono	
<i>portone di ingresso</i> : di sicurezza	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	buono	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	buono	
<i>termico</i> : autonomo con diffusori a radiatori - conformità: da verificare	buono	
<i>condizionamento</i> : pompa di calore con diffusori in split a parete conformità: da verificare	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : in legno e calcestruzzo collaborante	buono	
<i>solai</i> : soletta mista (travetti e pignatte) piano terra zona autorimessa	buono	

CLASSE ENERGETICA:



[169,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 097042-000427/18 registrata in data 14/05/2018

CONSISTENZA:

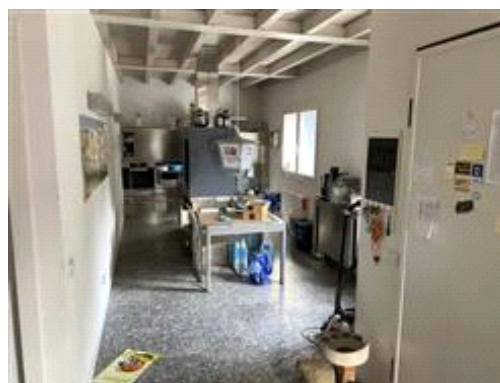
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	100,00	x	100 %	=	100,00
Piano primo (sottotetto non abitabile)	88,00	x	60 %	=	52,80
Piano interrato	68,00	x	50 %	=	34,00
Cantina e locale caldaia	11,00	x	30 %	=	3,30
Terrazzo piano primo (sottotetto)	11,00	x	30 %	=	3,30
Portico piano terra	10,00	x	50 %	=	5,00
Terrazzo piano terra	13,50	x	30 %	=	4,05
Area esterna di pertinenza	285,00	x	10 %	=	28,50
Totale:	586,50				230,95



Soggiorno



Cucina



Sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Lecco (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile è attualmente locato con regolare contratto di affitto.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	485.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 485.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 485.000,00

BENI IN LECCO VIA AI POGGI 77, FRAZIONE ACQUATE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a LECCO Via ai Poggi 77, frazione Acquate, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via ai Poggi n.77 e dall'area privata.

Il box è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 6182 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 177,87 Euro, indirizzo catastale: VIA AI POGGI n. SNC (ora n.77), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. LC0057179 in atti dal 01/06/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5341.1/2006)

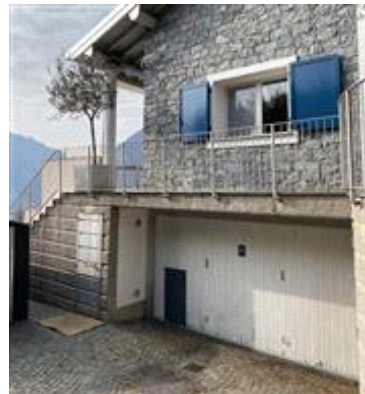
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, sub. 701, area esterna e sub. 701

Superficie catastale Totale: 28 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



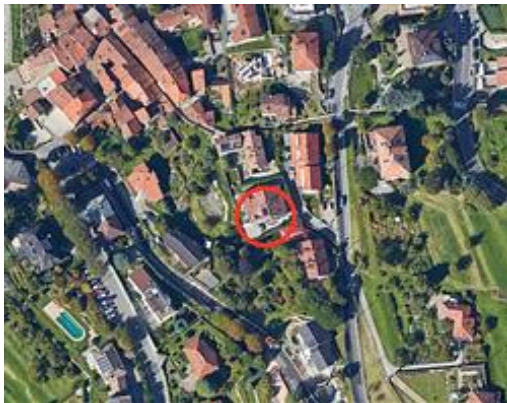
Ingresso al box auto



Ingresso al box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). 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: Lago di Como.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,01 Km
ferrovia distante 3,8 Km
superstrada distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato con ingresso da Via ai Poggi n.77 e dall'area privata.

Il box è composto da un unico vano con altezza interna netta di 2,40 mt.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone sezionale
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle



Degli Impianti:

elettrico: conformità: da verificare



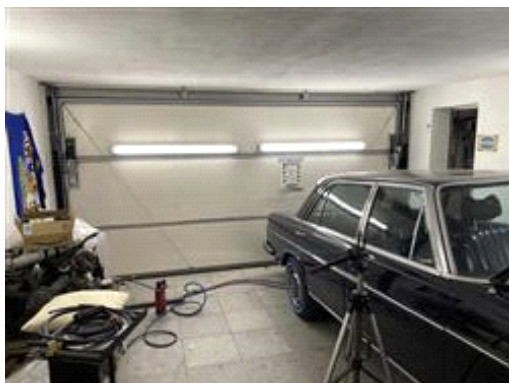
CONSISTENZA:

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
Box auto doppio in larghezza	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



Interno box auto



Interno box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Lecco (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile è attualmente locato con regolare contratto di affitto.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di

Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2021

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	villa bifamiliare	230,95	0,00	485.000,00	485.000,00
B	box doppio	33,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				520.000,00 €	520.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 510.700,00**

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: **€. 76.605,00**

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: **€. 434.095,00**

data 04/05/2022

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI