



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 166/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

avv. SILVIA ANELO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**alessandra valsecchi**

CF: VLSSN65H65E507D

con studio in LECCO (LC) corso matteoti 38

telefono: 0341286216

email: [alessandra.valsecchi@archiworld.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworld.it)

PEC: [alessandra.valsecchi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PREMANA via VERDI, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato cielo terra che si sviluppa su quattro piani: interrato, terra, primo, secondo e terrazzo in copertura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di cm 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 787 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 71 mq, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: PARTICELLA 789, PROSPETTO SU VIA DIAZ, PROSPETTO SU VIA VERDI, PARTICELLA 787SUB 1  
L'INGRESSO AVVIENE DA VIA DIAZ , 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,00 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>€ 26.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.865,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/03/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 20/09/2005 a firma di DELLA CHA' CHIARA ai nn. 851/661 di repertorio, iscritta il 10/10/2005 a LECCO ai nn. 17537/3542, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome CARATI Nome ELENA Nata il 08/09/1978 a MILANO (MI) Sesso F Codice fiscale CRT LNE 78P48 F205 P

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2007 a firma di TRIBUNALE LECCO ai nn. 1234/2007 di repertorio, iscritta il 19/11/2007 a LECCO ai nn. 21380 /4572, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: €16.735,78.

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale €16.735,78 Tasso interesse annuo 2.5% Tasso interesse semestrale - Interessi €2.190,21 Spese €16.074,01 Totale €35.000,00

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

pignoramento, stipulata il 31/03/2008 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE LECCO ai nn. 858 di repertorio, trascritta il 31/03/2008 a LECCO ai nn. 5410/3379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 27/10/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1632 di repertorio, trascritta il 09/11/2021 a LECCO ai nn. 17820/13067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

### *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>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 20/09/2005 a firma di DELLA CHA' CHIARA ai nn. 850/660 di repertorio, trascritto il 10/10/2005 a LECCO ai nn. 17536/10497.

PORZIONE IMMOBILIARE AL PIANO T1S1.L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO "B" E' COSI'

CENSITO PER EFFETTO DI DENUNCIA DI VARIAZIONE PRESENTATA ALL'UTE DI LECCO IN DATA 4 DICEMBRE 2000, PROTOCOLLO N. 44003, DOM. RETT. PROT. 27573 DEL 17 OTTOBRE 2000. PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B" LA RELATIVA PLANIMETRIA. CIRCA LA PROVENIENZA LA PARTE VENDITRICE, DICHIARA CHEQUANTO IN CONTRATTO E' AD ESSA PERVENUTO IN FORZA DI ATTO DI DIVISIONE E COMPRAVENDITA IN DATA 24 SETTEMBRE 2001 A ROGITO DEL NOTAIO TEODORO BERERA DI LECCO, N. 140748/37488 DI REP., REGISTRATO ALL'UFFICIO DEL REGISTRO LECCO IL 12 OTTOBRE 2001, N. 1810, SERIE 1V E TRASCRITTO A ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCO IN DATA 23 OTTOBRE 2001 AI NN. 14281/10179. CON IL PREDETTO ATTO I SIGNORI BUZZONI ELISABETTA, CAVERIO ELENA, CAVERIO ROBERTA, CAVERIO CHRISTIAN SIIMPEGNAVANO A REALIZZARE A PROPRIE CURE E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA LORO ASSEGNATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB. 1 CON CONSEGUENTE ELIMINAZIONE DELL'ATTUALE PASSAGGIO ATTRAVERSO L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 787 SUB. 2, ASSEGNATA AI SIGNORI ARRIGONI GERARDO E CAVERIO MISTICA. TALE MODIFICA TUTTAVIA NON E' MAI STATA EFFETTUATA. LA PARTE ACQUIRENTE, SIGNOR COLOMBO MASSIMILIANO, PERTANTO, SI IMPEGNA A REALIZZARE A SUA CURA E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA DA LUI ACQUISTATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB.1. LE PARTI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE UN EVENTUALE SUCCESSIVO ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFERENDOSI RECIPROCA E DISGIUNTIVA PROCURA. RIMANGONO A CARICO DELLA PARTE VENDITRICE GLI EVENTUALI ONERI ARRETRATI, IMPOSTE, TASSE DIRETTE E/O INDIRETTE AFFERENTI IL CESPITE IN OGGETTO AD OGGI 20 SETTEMBRE 2005 DOVUTE ANCHE SE ACCERTATE IN EPOCA SUCCESSIVA ALTRASCRIVENDO CONTRATTO.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 14/07/2000 fino al 24/09/2001), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di UFFICIO REGISTRO ai nn. 91/275 di repertorio, trascritto il 19/03/2003 a LECCO ai nn. 4543/3128.

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome CAVERIO Nome ANGELO Nato il 07/04/1952 a PREMANA (LC) Sesso M Codice fiscale CVR NGL 52D07 H028 L - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Immobile n. 4 Comune H028 - PREMANA (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 787 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SOGGETTI EREDI: N. 1 CONIUGE, N. 2 FIGLIA, N. 3 FIGLIA, N. 4 FIGLIO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 14/07/2000 fino al 24/09/2001), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di UFFICIO REGISTRO ai nn. 91/275 di repertorio, trascritto il 19/03/2003 a LECCO ai nn. 4543/3128.

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome CAVERIO Nome ANGELO Nato il 07/04/1952 a PREMANA (LC) Sesso M Codice fiscale CVR NGL 52D07 H028 L - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Immobile n. 4 Comune H028 - PREMANA (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 787 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SOGGETTI EREDI: N. 1 CONIUGE, N. 2 FIGLIA, N. 3 FIGLIA, N. 4 FIGLIO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 14/07/2000 fino al 24/09/2001), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di UFFICIO REGISTRO ai nn. 91/275 di repertorio, trascritto il 19/03/2003 a LECCO ai nn. 4543/3128.

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome CAVERIO Nome ANGELO Nato il 07/04/1952 a PREMANA (LC) Sesso M Codice fiscale CVR NGL 52D07 H028 L - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Immobile n. 4 Comune H028 - PREMANA (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 787 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SOGGETTI EREDI: N. 1 CONIUGE, N. 2 FIGLIA, N. 3 FIGLIA, N. 4 FIGLIO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE (dal 14/07/2000 fino al 24/09/2001), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di UFFICIO REGISTRO ai nn. 91/275 di repertorio, trascritto il 19/03/2003 a LECCO ai nn. 4543/3128.

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome CAVERIO Nome ANGELO Nato il 07/04/1952 a PREMANA (LC) Sesso M Codice fiscale CVR NGL 52D07 H028 L - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Immobile n. 4 Comune H028 - PREMANA (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 44 Particella 787 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SOGGETTI EREDI: N. 1 CONIUGE, N. 2 FIGLIA, N. 3 FIGLIA, N. 4 FIGLIO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 24/09/2001 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 24/09/2001 a firma di BERERA TEODORO ai nn. 140748/37488 di repertorio, trascritto il 23/10/2001 a LECCO ai nn. 14281/10179.

ANNESSO ALLE SINGOLE PORZIONI DI STABILE IN CONTRATTO VI E' IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI SPAZI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO STABILE A' SENSI DI LEGGE. GLI ASSEGNATARI DELLA PORZIONE MAPP. 787/1 SI IMPEGNANO A REALIZZARE IN PARTI UGUALI A CURA E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA LORO ASSEGNATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB. 1. UNA VOLTA REALIZZATO TALE ACCESSO SARA' ELIMINATA L'ATTUALE PASSAGGIO ATTRAVERSO LA PORZIONE MAPP. 787/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 24/09/2001 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 24/09/2001 a firma di BERERA TEODORO ai nn. 140748/37488 di repertorio, trascritto il 23/10/2001 a LECCO ai nn. 14281/10179.

ANNESSO ALLE SINGOLE PORZIONI DI STABILE IN CONTRATTO VI E' IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI SPAZI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO STABILE A' SENSI DI LEGGE. GLI ASSEGNATARI DELLA PORZIONE MAPP. 787/1 SI IMPEGNANO A REALIZZARE IN PARTI UGUALI A CURA E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA LORO ASSEGNATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB. 1. UNA VOLTA REALIZZATO TALE ACCESSO SARA' ELIMINATA L'ATTUALE PASSAGGIO ATTRAVERSO LA PORZIONE MAPP. 787/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 24/09/2001 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 24/09/2001 a firma di BERERA TEODORO ai nn. 140748/37488 di repertorio, trascritto il 23/10/2001 a LECCO ai nn. 14281/10179.

ANNESSO ALLE SINGOLE PORZIONI DI STABILE IN CONTRATTO VI E' IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI SPAZI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO STABILE A' SENSI DI LEGGE. GLI ASSEGNATARI DELLA PORZIONE MAPP. 787/1 SI IMPEGNANO A REALIZZARE IN PARTI UGUALI A CURA E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA LORO ASSEGNATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB. 1. UNA VOLTA REALIZZATO TALE ACCESSO SARA' ELIMINATA L'ATTUALE PASSAGGIO ATTRAVERSO LA PORZIONE MAPP. 787/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 24/09/2001 fino al 20/09/2005), con atto stipulato il 24/09/2001 a firma di BERERA TEODORO ai nn. 140748/37488 di repertorio, trascritto il 23/10/2001 a LECCO ai nn. 14281/10179.

ANNESSO ALLE SINGOLE PORZIONI DI STABILE IN CONTRATTO VI E' IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI SPAZI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO STABILE A' SENSI DI LEGGE. GLI ASSEGNATARI DELLA PORZIONE MAPP. 787/1 SI IMPEGNANO A REALIZZARE IN PARTI UGUALI A CURA E SPESE IL MURO DIVISORIO DELLA CANTINA LORO ASSEGNATA E L'ACCESSO ALLA STESSA DAL PIANO TERRA DEL SUB. 1. UNA VOLTA REALIZZATO TALE ACCESSO SARA' ELIMINATA L'ATTUALE PASSAGGIO ATTRAVERSO LA PORZIONE MAPP. 787/2.

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

Non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune e, viste le caratteristiche tipologiche, può essere un edificio realizzato alla fine dell'800 o ai primi del '900. Gli interventi da realizzare per renderlo abitabile sono consistenti sia dal punto di vista statico che impiantistico.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per formazione di bagno e delimitazione di spazio cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA, escluso IVA, contributi di cassa professionale e tributi comunali: €1.000,00

L'immobile è privo dei servizi igienici, la scheda catastale identifica però uno spazio delimitato da muratura con funzione di bagno

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda non riporta il terrazzo a tetto. Non è stato possibile accedere alla cantina e verificare che la parete di divisione con la proprietà adiacente sia stata realizzata come previsto dall'atto di acquisto, inoltre al piano terra è riportato un divisorio che identifica il bagno, ma il bagno non esiste.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di aggiornamento catastale DOCFA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, escluso IVA, contributi di cassa professionale e tributi catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN PREMANA VIA VERDI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PREMANA via VERDI, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato cielo terra che si sviluppa su quattro piani: interrato, terra, primo, secondo e terrazzo in copertura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di cm 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 787 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 71 mq, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: PARTICELLA 789, PROSPETTO SU VIA DIAZ, PROSPETTO SU VIA VERDI, PARTICELLA 787SUB 1  
L'INGRESSO AVVIENE DA VIA DIAZ , 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio	eccellente	
farmacie	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione disposta su 4 piani, in cattivo stato di manutenzione. l'abitazione si sviluppa in verticale con uno spazio delimitato da pareti per il collegamento della scala. Altezza dei locali in media 200 cm, parte dei solai con travi in struttura di cemento con travi ribassate, parte in legno, scala di collegamento a unica rampa in legno, serramenti in legno, ma in parte anche anche divelti, pavimentazioni parte in legno. Sistema di riscaldamento con un camino a piano terra, inesistenti i servizi igienici.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	71,00	x	100 %	=	71,00
<b>Totale:</b>	<b>71,00</b>				<b>71,00</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: 16/03/2022

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/annunci/93632560/?\\_\\_nc\\_\\_fp](https://www.immobiliare.it/annunci/93632560/?__nc__fp)

Descrizione: Appartamenti di circa 60 mq ognuno composto da salone cucina 2 camera da letto bagno

Indirizzo: VIA GARIBALDI

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/annunci/93632582/?\\_\\_nc\\_\\_fn](https://www.immobiliare.it/annunci/93632582/?__nc__fn)

Descrizione: APPARTAMENTO DI 3 LOCALI CON SOLAIO a Premana di 60 mq al piano terra composto da salone ,camera da letto cucina

Indirizzo: VIA GARIBALDI

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 675,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/annunci/90764313/?\\_\\_nc\\_\\_fn](https://www.immobiliare.it/annunci/90764313/?__nc__fn)

Descrizione: VENDESI fabbricato su più livelli , nel centro storico di Premana , costituito da piccola sala al piano secondo , cucina abitabile , due camere e bagno al piano terzo , una camera al piano quarto , il tutto collegato da scala interna.parzialmente arr

Indirizzo: via Varrone 1

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 526,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 474,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/annunci/90768591/?\\_\\_nc\\_\\_fn#foto1](https://www.immobiliare.it/annunci/90768591/?__nc__fn#foto1)

Descrizione: APPARTAMENTO al piano terra costituito da locale cucina, soggiorno con balcone verso sud, 3 camere, bagno, arredato e abitabile, libero su 4 lati

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 682,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 614,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92770770/>

Descrizione: CASA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE Casa di 60 mq a centro storico su 2 piani una stanza sala e bagno

Indirizzo: VIA SCALINI 8

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 525,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE - OMI (16/03/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Note: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

FIMAA 2021 (16/03/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: IMMOBILI MAGGIORI DI 30 ANNI

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata utilizzando:

- i parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale;
- i valori rilevati nelle banche dati online delle compravendite <https://www.immobiliare.it/>, <https://www.idealista.it/> immobili in vendita prossimi all'immobile in parola per compararne le caratteristiche e il valore;
- i valori rilevati nel listino FIMAA la cui fonte di rilevazione è rappresentata dal lavoro di

## analisi e valutazione degli agenti immobiliari

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti. Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo il metodo comparativo, si sono inoltre comparati con i prezzi di vendita dichiarati, per la stessa categoria classe e zona, nelle compravendite pubblicate dall'OMI. Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in **diminuzione** rispetto al prezzo rilevato, tra cui il fatto che si rende necessaria un ristrutturazione importante per rendere l'alloggio abitabile. Si tiene conto che per una serie di fattori, legati al mondo della finanza globale, si tende sempre meno a capitalizzare nel settore edilizio in generale. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compra/vendite di immobili del genere di quelli in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio. Per tanto, si ritiene in questo caso, il metodo più sicuro per stabilire il più probabile valore di mercato la stima secondo le indicazioni di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 400,00 = **28.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzata la stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LEECO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PREMANA, osservatori del mercato immobiliare 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	71,00	0,00	28.400,00	28.400,00
				<b>28.400,00 €</b>	<b>28.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.900,00**

**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: **€ 4.035,00**

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: **€ 22.865,00**

data 22/03/2022

il tecnico incaricato  
alessandra valsecchi