

Espropriazioni immobiliari N. 73/2021  
promossa da: BNLSPA - EMF-IT 2008 - 1 SRL



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BNLSPA - EMF-IT 2008 - 1 SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. SERENA PANZERI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**LORENZO ALBANI**

CF:LBNLNZ68R17D612Y  
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10  
telefono: 0399908629  
fax: 0398961614  
email: albanilorenzo68@gmail.com  
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CASATENOVO PETRARCA 22, della superficie commerciale di **104,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
In Comune di Casatenovo, censuario di Cassina Bracchi, alla Via Petrarca n.22, appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessi due ripostigli ed autorimessa al piano terra  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3462 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA, 22, piano: T-1, intestato a [REDACTED]  
derivante da denuncia di accatastamento registrata presso l'Ufficio del Territorio di Como in data 12 settembre 2001 al n.94971 di protocollo  
Coerenze: Dell'appartamento: vano scala comune al sub.1, unità al sub.2, affaccio su area comune al sub.1 per tre lati;
- foglio 10 particella 3462 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA, 22, piano: T, intestato a [REDACTED]  
derivante da denuncia di accatastamento registrata presso l'Ufficio del Territorio di Como in data 12 settembre 2001 al n.94971 di protocollo  
Coerenze: dell'autorimessa: unità al sub.7, cortile comune al sub.1 per due lati, unità al sub.5, corridoio comune al sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1665 ristrutturato nel 2001.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.304,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.304,00
Data della valutazione:	07/12/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in qualità di proprietario



#### 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** attiva, stipulata il 30/07/2007 a firma di NOTAIO BRINI FRANCESCO ai nn. rep.60096/16193 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a LECCO ai nn. 16096/3596, a favore di MELIORBANCA SPA con sede in MILANO, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

La formalità è riferita solamente a Comune di CASATENOVINO (LC): 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/02/2010 a firma di TRIBUNALE DI ASTI, iscritta il 02/03/2010 a LECCO ai nn. 2817/706, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA con sede in ASTI, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 38000.

Importo capitale: 21278,22.

La formalità è riferita solamente a Comune di CASATENOVINO (LC): 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

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

pignoramento, stipulata il 03/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO, trascritta il 11/06/2021 a LECCO ai nn. 9545/6981, a favore di EMF-IT 2008-1 SRL con sede in ROMA, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a Comune di CASATENOVINO (LC): 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

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:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/10/2002), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di NOTAIO BRINI FRANCESCO DI MISSAGLIA ai nn. 48286 di repertorio, trascritto il 10/10/2002 a LECCO ai nn. 15336/11185.

Il titolo è riferito solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. 157/1965, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI CASA CIVILE ABITAZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA, rilasciata il 05/01/1966, agibilità del 10/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

LICENZA EDILIZIA N. 30/1967, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE, rilasciata il 10/04/1967.

Il titolo è riferito solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 65 DEL 28.11.2014, l'immobile ricade in zona B - INSEDIAMENTI DI CONURBAZIONE ART. 35 DELLE NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 35 NTA. Il titolo è riferito solamente al 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVNO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA



FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.lla 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e differenti dimensioni di alcune aperture al piano primo. Chiusura porta del lavatoio su disimpegno e apertura porta di comunicazione tra lavatoio e locale ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Compatibilità Art. 167 del Dlgs. 42/2004 ambientale e successiva Scia in Sanatoria art. 36-37 DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI professionali Compatibilità paesaggistica e Scia in Sanatoria: €2.500,00
- ONERI per rilascio compatibilità: €1.032,00
- diritti di segreteria : €50,00
- Oneri per Scia in sanatoria: €1.032,00
- diritti di segreteria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150

Questa situazione è riferita solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Questa situazione è riferita solamente a 1) Locale autorimessa in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 6, ctg. C/6, classe 2, piano TE, metri quadri 14, r.c. Euro 55,67; 2) Appartamento in VIA FRANCESCO PETRARCA n.22 riportato nel C.F. di CASATENOVINO Sezione Urbana CB al Fl.10 p.la 3462 sub. 3, ctg. A/3, classe 3, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 5,5, r.c. Euro 383,47;

## BENI IN CASATENOVINO PETRARCA 22

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASATENOVINO PETRARCA 22, della superficie commerciale di **104,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

In Comune di Casatenovo, censuario di Cassina Bracchi, alla Via Petrarca n.22, appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessi due ripostigli ed autorimessa al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3462 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria A/3, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA, 22, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia di accatastamento registrata presso l'Ufficio del Territorio di Como in data 12 settembre 2001 al n.94971 di protocollo  
Coerenze: Dell'appartamento: vano scala comune al sub.1, unità al sub.2, affaccio su area comune al sub.1 per tre lati;
- foglio 10 particella 3462 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRARCA, 22, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia di accatastamento registrata presso l'Ufficio del Territorio di Como in data 12 settembre 2001 al n.94971 di protocollo  
Coerenze: dell'autorimessa: unità al sub.7, cortile comune al sub.1 per due lati, unità al sub.5, corridoio comune al sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1665 ristrutturato nel 2001.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆



municipio	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 KM	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 500 ML	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 20 KM	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2.5 KM	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 7 KM	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 15 KM	di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Comune di Casatenovo, censuario di Cassina Bracchi, alla Via Petrarca n.22, appartamento al piano primo composto da tre locali e servizi con annessi due ripostigli ed autorimessa al piano terra.



L'appartamento si compone di ampio ingresso, cucina e soggiorno entrambi con balcone. Mediante un disimpegno si accede alla zona notte composta di due camere ed un bagno.

Al piano terra si trovano due locali ad uso ripostiglio e lavatoio oltre all'autorimessa

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale ☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno ☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non è stato possibile verificarne la presenza. , il rivestimento è realizzato in intonaco e piastrelle in laterizio ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in cemento liscio ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato ☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro ☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno ☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in mattonelle di laterizio ☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in soggiorno, cucina e camere e locali di servizio al piano terra realizzato in intonaco di cemento ☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle in gres porcellanato ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* parabola conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico:* audio conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. ☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI ☆☆☆☆☆☆☆☆



## REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in tubi in poliuretano, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella misura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*telefonico:* sottotraccia conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella misura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

nella misura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella misura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	99,00	x	100 %	=	99,00
autorimessa	14,00	x	40 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>104,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti in piccoli condomini (fino a 4 unità residenziali) un valore al mq di superficie tra i € 1.100,00-1.300,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono appartamenti un valore variabile di € 1.100,00-



- 1.500,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Casatenovo attribuisce per appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.050,00-1.250,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 1.250,00 al mq. di superficie che diventa € 1.200,00 per le decurtazioni sopradescritte.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,60 x 1.200,00 = 125.520,00

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHES E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-12.552,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.968,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.968,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, vista la porzione dell'edificio oggetto di perizia, data la difficile situazione sanitaria alla quale di contro corrisponde una situazione economica e immobiliare in crescita, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica, del grado di coibentazione e areazione, ma soprattutto della location dell'immobile e dello stato di conservazione interno, si ritiene opportuno apportare un decremento pari al 5% sul valore stimato al mq.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono agli appartamenti in piccoli condomini (fino a 4 unità residenziali) un valore al mq di superficie tra i € 1.100,00-1.300,00 secondo il grado di finitura.

Le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate attribuiscono appartamenti un valore variabile di € 1.100,00-1.500,00 in stato di conservazione normale.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Casatenovo attribuisce per appartamenti un valore al mq di superficie tra i € 1.050,00-1.250,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 1.250,00 al mq. di superficie che diventa € 1.200,00 per le decurtazioni sopradescritte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CASATENOV, agenzie: CASATENOV, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA (ANNO 2020), ed inoltre: TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

#### 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	104,60	0,00	112.968,00	112.968,00
				<b>112.968,00 €</b>	<b>112.968,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.664,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.304,00**

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

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.304,00**

data 07/12/2021

il tecnico incaricato  
LORENZO ALBANI

