



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO Spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DE CANI FRANCESCO

CF:DCNFNC60E17E507C

con studio in LA VALLETTA BRIANZA (LC) VIA MARCO BRUSADELLI 39

telefono: 03955147

fax: 03955147

email: info@studiodeceni.it

PEC: francesco.decani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERNUSCO LOMBARDONE Via Verdi 6/B, della superficie commerciale di **211,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, interno N-O, scala B, ha un'altezza interna di P.2: min.mt.2,30 / mt.2,70 P.sott.min.mt.1,30 max..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2197 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII , piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento: prospetto su area comune, vano ascensore (di cui si ha l'accesso diretto), vano scala, cortile comune, unità imm. di terzi, area comune, unità immobiliare di terzi fino a chiusura. Cantina: terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi.
dati desunti dall'atto di provenienza
- foglio 5 particella 2197 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: box di terzi, rampa carraia comune di accesso, box di terzi, corsello comune box
dati desunti dall'atto di provenienza
- foglio 5 particella 2197 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area comune, corsello box comune, corridoio di accesso alle cantine, altra unità immobiliare
dati desunti dall'atto di provenienza

L'intero edificio sviluppa 4+sottotetto piani, 3+sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.405,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.644,78
Data della valutazione:	27/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2008 a firma di Dr. FABIANO Giampiero ai nn. 43945-23826 di repertorio, iscritta il 19/09/2008 a Lecco ai nn. 15094-3129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento mediante apertura credito bancario in conto corrente con garanzia ipotecaria.

Importo ipoteca: 375000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2016 a firma di Trib. Lecco ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 20/04/2016 a Lecco ai nn. 5125-3645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53

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:	€ 3.991,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 10.925,75
Millesimi condominiali:	51,36 appart.-0,19 cantina-3,51 box - 2,63 box

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Dr. MEDA Vittorio ai nn. 92410 di repertorio, registrato il 12/07/2004 a Milano ai nn. 9723-S.IT, trascritto il 19/07/2004 a Lecco ai nn. 11956-8052, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53 oltre alla quota di comproprietà enti condominiali comuni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 24/11/1998), con atto stipulato il 19/06/1996 a firma di Dr.Aurucci Antonio ai nn. 131740-1857 di repertorio, registrato il 08/07/1996 a Merate ai nn. 474 S.IV, trascritto il 05/07/1996 a Lecco ai nn. 7304-4984, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dall'atto di acquisto sig.ra Montruccoli Renata Maria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 24/11/1998), con atto stipulato il 19/06/1996 a firma di Dr.Aurucci Antonio ai nn. 131740-1857 di repertorio, registrato il 08/07/1996 a Merate ai nn. 474 S.IV, trascritto il 05/07/1996 a Lecco ai nn. 7304-4984, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dall'atto di acquisto sig.ra Montruccoli Renata Maria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo (dal 17/01/1998 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 17/01/1998 a firma di morte di Ravasi Giancarlo, registrato il 02/07/1998 a Merate ai nn. 71-vol.107, trascritto il 08/05/1999 a Lecco ai nn. 5415-3809, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dalla den. di successione NB. non si rilevano trascritte accettazioni tacite/espresse della eredità (dato desunto dalla rel. notarile depositata Dr.Antonio TROTTA)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo (dal 17/01/1998 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 17/01/1998 a firma di morte di Ravasi Giancarlo, registrato il 02/07/1998 a Merate ai nn. 71-vol.107, trascritto il 08/05/1999 a Lecco ai nn. 5415-3809, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dalla den. di successione NB. non si rilevano trascritte accettazioni tacite/espresse della eredità (dato desunto dalla rel. notarile depositata Dr.Antonio TROTTA)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo (dal 17/01/1998 fino al 24/11/1998), con atto stipulato il 17/01/1998 a firma di morte di Ravasi Giancarlo, registrato il 02/07/1998 a Merate ai nn. 71-vol.107, trascritto il 08/05/1999 a Lecco ai nn. 5415-3809, in forza di denuncia di successione in morte di Ravasi Giancarlo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dalla den. di successione NB. non si rilevano trascritte accettazioni tacite/espresse della eredità (dato desunto dalla rel. notarile depositata Dr.Antonio TROTTA)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di Cogliati Carla (dal 24/11/1998 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di morte di Cogliati Carla, registrato il 29/01/1999 a Merate ai nn. 87-vol.110, trascritto il 17/03/2001 a Lecco ai nn.

3806-2714, in forza di denuncia di successione in morte di Cogliati Carla.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dalla den. di successione NB. non si rilevano trascritte accettazioni tacite/espresse della eredità (dato desunto dalla rel. notarile depositata Dr. Antonio TROTTA)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione in morte di Cogliati Carla (dal 24/11/1998 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di morte di Cogliati Carla, registrato il 29/01/1999 a Merate ai nn. 87-vol.110, trascritto il 17/03/2001 a Lecco ai nn. 3806-2714, in forza di denuncia di successione in morte di Cogliati Carla.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Cernusco Lombardone Fg.05 mapp.2197 sub.40, sub.17, sub.53.

Dati desunti dalla den. di successione NB. non si rilevano trascritte accettazioni tacite/espresse della eredità (dato desunto dalla rel. notarile depositata Dr. Antonio TROTTA)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **29/94 (PE 33/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione terziario residenziale, presentata il 25/03/1993 con il n. 1640 di protocollo, rilasciata il 20/10/1994 con il n. 29/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'edificio in via Papa Giovanni XXIII.

Autorizzazione paesaggistica prot.27644 del 1.6.1994

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **18/95 (PE 35/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria art.13 L. n.47/85 su nuova costruzione terziario residenziale di cui alla Conc.Ed.n.29/94, presentata il 26/04/1995 con il n. 2060 di protocollo, rilasciata il 19/06/1995 con il n. 18/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'edificio in via Papa Giovanni XXIII

Concessione edilizia N. **28/95 (PE 46/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Conc.Ed.n.29/94 - intervento di sostituzione edilizia - nuova costruzione terziario residenziale, presentata il 24/05/1995 con il n. 2627 di protocollo, rilasciata il 06/11/1995 con il n. 28/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'edificio in via Papa Giovanni XXIII

Concessione edilizia N. **29/95 (PE 74/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Conc.Ed.n.29/94 - intervento di sostituzione edilizia - nuova costruzione terziario residenziale, presentata il 24/10/1995 con il n. 5188 di protocollo, rilasciata il 20/12/1995 con il n. 29/95 di protocollo, agibilità del 05/07/1996 con il n. 5/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto l'edificio in via Papa Giovanni XXIII

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.3 del 20.01.2011, l'immobile ricade in zona - B - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE - classe 1 ad alta densità -. Norme tecniche di attuazione ed indici: (piano delle regole) ART.17.1.1 comma1. Si tratta di parti di tessuto urbano consolidato che si caratterizza per l'edificazione con densità più elevata rispetto al restante contesto urbano. Non sono ammessi incrementi volumetrici, fatta eccezione per le aree libere, non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG. Gli edifici e le relative aree pertinenziali asservite ad attività produttive in atto o dismesse alla data di adozione del pgt, sono definite "zona di recupero" ai sensi dell'art.27 della L.457/1978 e smi. comma 5. Indici Urbanistici: per gli interventi di completamento e nuova costruzione IFP=IF=0,50 mq./mq.; RC.30%;H.10,50 m.; per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt è confermata la SLP esistente regolarmente assentita. omissis.... Il titolo è riferito solamente al tutto il condominio Hermes

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parte del sottotetto è stato collegato al soppalco mediante l'eliminazione dei tavolati divisorii ed è stato realizzato un bagno, in un box è stato realizzato un tavolato divisorio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione dei tavolati mancanti

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione tavolati in cartongesso: €3.000,00
- spese tecniche pratica : €1.000,00
- sanatoria: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tavolato nel box sub.53 e piano soppalco sub.17 e via e n. civico errati

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica tecnica docfa: €1.200,00
- diritti: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE VIA VERDI 6/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERNUSCO LOMBARDONE Via Verdi 6/B, della superficie commerciale di **211,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, interno N-O, scala B, ha un'altezza interna di P.2: min.mt.2,30 / mt.2,70 P.sott.min.mt.1,30 max..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2197 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII , piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: prospetto su area comune, vano ascensore (di cui si ha l'accesso diretto), vano scala, cortile comune, unità imm. di terzi, area comune, unità immobiliare di terzi

fino a chiusura. Cantina: terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi.

dati desunti dall'atto di provenienza

- foglio 5 particella 2197 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: box di terzi, rampa carraia comune di accesso, box di terzi, corsello comune box
dati desunti dall'atto di provenienza

- foglio 5 particella 2197 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area comune, corsello box comune, corridoio di accesso alle cantine, altra unità immobiliare
dati desunti dall'atto di provenienza

L'intero edificio sviluppa 4+sottotetto piani, 3+sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



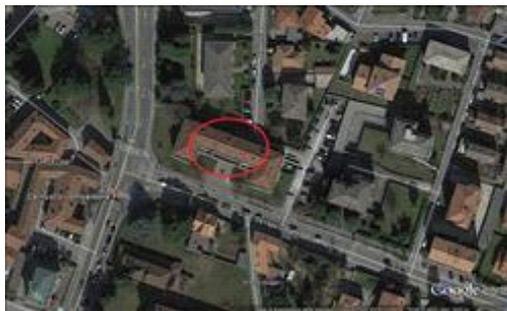
vista fabbricato



vista fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate a circa 1Km.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: territorio interamente vincolato per bellezze paesaggistiche.



vista ortofoto

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media



centro sportivo

nella media



farmacie

nella media



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 40 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 20 km.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km. circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 10 km.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

da una ispezione al catasto energetico non risulta depositata nessun documento di certificazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : pieghevoli realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non si è potuto verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni con coibentazione in non si è potuto verificare , il rivestimento è realizzato in parte intonaco - graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in autobloccanti cls	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno parquet	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente realizzato in metallo

nella media 

scale: interna con rivestimento in granito

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non si è potuto verificare

nella media 

gas: con tubazioni con alimentazione a gas metano conformità: non si è potuto verificare

nella media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non si è potuto verificare

nella media 

termico: a caldaietta autonoma con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni parte in ghisa parte ad aria conformità: non si è potuto verificare

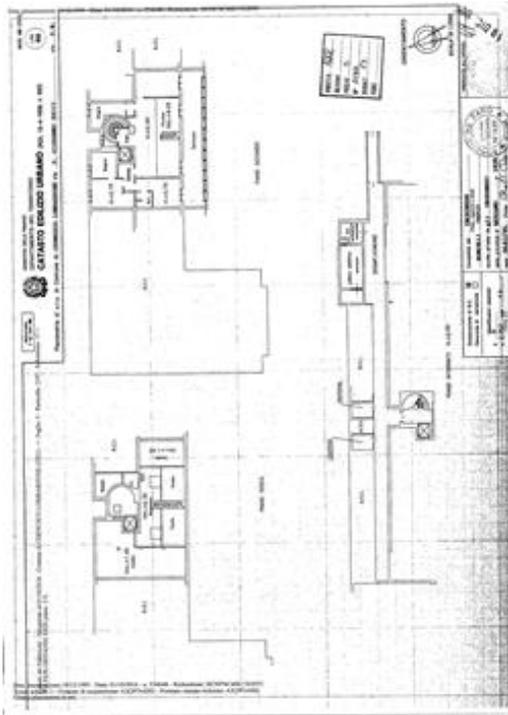
nella media 

CONSISTENZA:

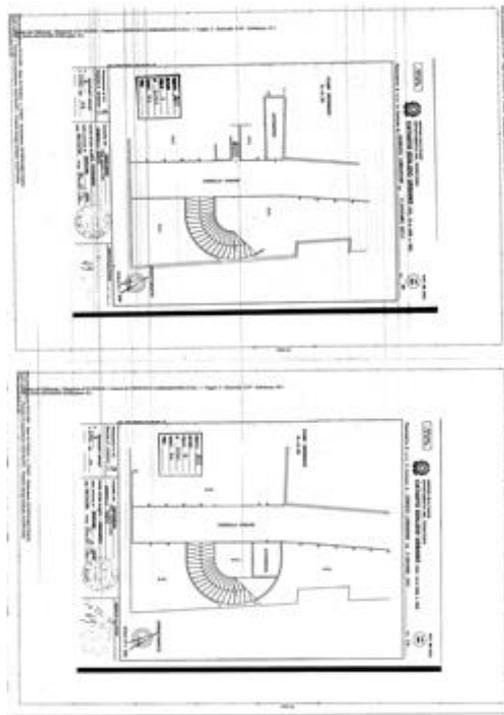
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	145,00	x	100 %	=	145,00
soppalco	22,00	x	60 %	=	13,20
sottotetto non abitabile	33,00	x	50 %	=	16,50
cantina	4,50	x	25 %	=	1,13
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo quota eccedente 25 mq.	10,00	x	10 %	=	1,00
autorimessa	28,00	x	50 %	=	14,00
autorimessa	32,00	x	40 %	=	12,80
Totale:	299,50				211,13



planimetria catastale appartamento



planimetrie catastali autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 14/09/2016

Fonte di informazione: conservatoria

Descrizione: appartamento e box di recente realizzazione

Indirizzo: Via G.Verdi

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 16

Prezzo/Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 2.524,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 14/09/2016

Fonte di informazione: conservatoria

Descrizione: appartamento e box di recente realizzazione

Indirizzo: Via G.Verdi

Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie: 18
Prezzo/Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 2.475,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: 29/10/2016
Fonte di informazione: conservatoria
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via degli alpini
Superfici principali e secondarie: 101
Superfici accessorie: 20
Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.157,02 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

LISTINO MERCATO IMMOBILIARE 2016 edito FIMAA Prov. Lecco

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: prezzi medi appartamenti 11/30 anni
immobiliare.it (31/10/2016)

Valore minimo: 1.373,00

Valore massimo: 1.373,00

Note: prezzo medio appartamenti rilevazione ottobre 2016

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati ricavati dagli atti di compravendita sopraesposti, considerando che i primi due comparabili sono riferiti a un fabbricato recentemente realizzato con caratteristiche soprattutto energetiche differenti, si utilizza il valore medio del terzo comparabile di caratteristiche assimilabili al ns fabbricato. Detto valore risulta anche in linea con i valori dell'osservatorio immobiliare provinciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,13 x 1.157,00 = **244.271,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 244.271,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 244.271,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo monoprismatico in base al prezzo basato sulla determinazione della superficie commerciale nonché dalla comparazione con valori dichiarati in recenti atti di compravendita, tenendo in considerazione anche i prezziari immobiliari della zona (FIMAA Prov. Lecco - Immobiliare.it)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cernusco Lombardone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare prov. 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	211,13	0,00	244.271,63	244.271,63
				244.271,63 €	244.271,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta divisibile, anche le autorimesse sono proporzionate al tipo di appartamento

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.866,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 238.405,63**

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: **€ 35.760,84**

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: **€ 202.644,78**

data 27/12/2016

il tecnico incaricato
DE CANI FRANCESCO