



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Andrea Artusi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO FURIA BONANOMI

CF:FRBRR73H23A944Y

con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39

telefono: 0395321387

fax: 0395321387

email: robertofuriabonanomi@tiscali.it

PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OGGIONO Via Al Mognago 27, frazione Mognago, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo in contesto di corte storica, con ingresso indipendente dal piano terreno, composto da quattro locali oltre bagno e cucina, con cantina al piano terreno, box singolo e piccola area privata retrostante il box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1321 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA AL MOGNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. LC0007414 in atti dal 25/01/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 758.1/2006)

Coerenze: da nord in senso orario, del piano terreno, altra unità immobiliare, corte comune, mapp. 2757; del piano primo, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune, affaccio si mapp. 2757; della cantina mapp. 3190, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1321 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA AL MOGNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/01/2006 Pratica n. LC0007316 in atti dal 25/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 748.1/2006)

Coerenze: da nord in senso orario, strada di accesso di cui al mapp. 2701, cortile comune, altra unità immobiliare, strada d'accesso di cui al mapp. 2701. graffata alla particella 2700 subalterno 701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.237,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.413,75**
Data della valutazione: **02/09/2022**

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** attiva, stipulata il 28/02/2006 a firma di notaio Cimei Fabrizio ai nn. 14995/2920 di repertorio, registrata il 11/03/2006 a Lecco ai nn. 2160 serie 1T, iscritta il 14/03/2006 a Lecco ai nn. 4894/945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 404 di repertorio, trascritta il 02/12/2013 a Lecco ai nn. 13632/10020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Rettificato con trascrizione nn. 1718/1316 del 19/02/2014

pignoramento, stipulata il 30/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1935 di repertorio, trascritta il 15/03/2021 a Lecco ai nn. 3787/2793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2006), con atto stipulato il 28/02/2006 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 14994/2919 di repertorio, trascritto il 14/03/2006 a Lecco ai nn. 4893/3073.
Al momento dell'atto la signora **DATO OSCURATO** era denominata **DATO OSCURATO**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 13/09/1983 fino al 28/02/2006), con atto stipulato il 13/09/1983 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 8660/834 di repertorio, trascritto il 06/10/1983 a Lecco ai nn. 7921/6841

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 13/09/1983 fino al 28/02/2006), con atto stipulato il 13/09/1983 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 8660/834 di repertorio, trascritto il 06/10/1983 a Lecco ai nn. 7921/6841.

Nella donazione effettuata da **DATO OSCURATO**, lo stesso riservava il diritto di usufrutto a proprio favore e dopo di sé alla signora **DATO OSCURATO** e che detto diritto si trasferiva a quest'ultima al momento del decesso del signor *D. OSCUR.* avvenuto il 12/02/1986

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **656 PE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione e trasformazione di alcuni tavolati e finestre, presentata il 08/03/1982 con il n. di prot. 2326 di protocollo, rilasciata il 23/03/1982 con il n. 2524, prot. 2323/UT/CM/it. di protocollo

Licenza Edilizia N. **365**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tamponamento di un loggiato esistente, presentata il 18/08/1970 con il n. 5404 di prot. di protocollo, rilasciata il 30/10/1970 con il n. 1112, prot. 5404/B di protocollo

Nulla Osta N. **499**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato esistente, presentata il 25/05/1962 con il n. 3102 di prot. di protocollo, rilasciata il 11/06/1962 con il n. 499 di PE, 3102 di prot. di protocollo, agibilità del 07/12/1964 con il n. 499 prot. 6741 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01.04.2019 (Variante al PGT), l'immobile ricade in zona Tessuto edificato di interesse storico-culturale (TIS), categorizzazione degli edifici 3° classe (EVR) per l'appartamento, 4° classe (EEC) per il box. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terreno, il disimpegno dopo la porta d'ingresso è

ora ad uso esclusivo, non essendo più presente la porta d'accesso dell'appartamento al piano terreno; al piano primo, sono presenti nuove finestre e porte finestre (nel bagno, nel soggiorno, nella cucina), altre finestre sono variate per dimensione e posizione, internamente sono presenti spostamenti dei tavolati interni per ampliamento del corridoio d'ingresso e formazione di locale ad uso cucina, è stata chiusa una delle due porte di accesso al loggiato interno comune mentre la secondo è stata spostata, l'altezza interna risulta minore da quella rilevabile nei progetti (mt. 2,80 anziché mt. 3,10), il perimetro murario risulta lievemente difforme da quello rappresentato, in particolare relativamente alla porzione di fabbricato di remota costruzione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e deposito del titolo edilizio in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per redazione e deposito di SCIA in sanatoria, escluso cassa ed iva: €2.000,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione. Stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale è lievemente difforme dall'esistente, per spalle murarie non rappresentate, e spessore del muro scala non corretto. (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetrie catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la redazione della pratica catastale, relativa ad una planimetria catastale, esclusi cassa ed iva: €800,00
- Diritti catastali per deposito di una planimetria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONO VIA AL MOGNAGO 27, FRAZIONE MOGNAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO Via Al Mognago 27, frazione Mognago, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo in contesto di corte storica, con ingresso indipendente dal piano terreno, composto da quattro locali oltre bagno e cucina, con cantina al piano terreno, box singolo e

piccola area privata retrostante il box.

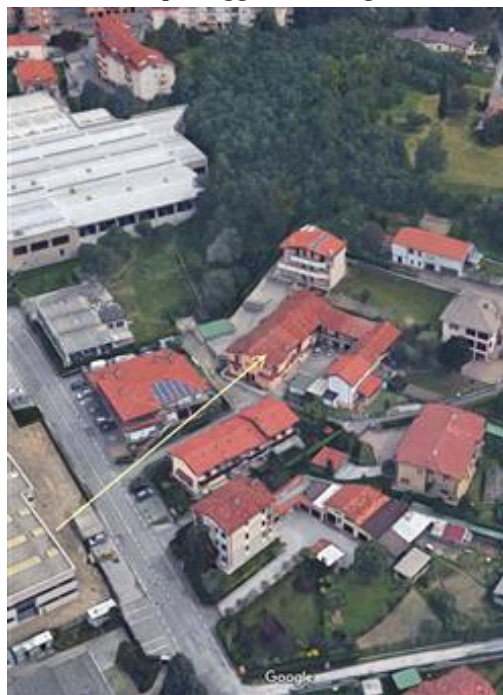
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1321 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA AL MOGNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. LC0007414 in atti dal 25/01/2006 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 758.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, del piano terreno, altra unità immobiliare, corte comune, mapp. 2757; del piano primo, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune, affaccio si mapp. 2757; della cantina mapp. 3190, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco km. 14,00, Como km. 27,00, Monza km. 31). 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 Annone, Lago di Como.



Vista satellitare.

SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

asilo nido

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

	media	
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 47 (Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 4 (SS36)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante mt. 900 (Stazione di Oggiono)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt. 850	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 34 (A4)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in contesto di corte storica di remota costruzione, con interventi di ampliamento nel 1962 e ristrutturazioni nel 1970 e 1982.

L'immobile è localizzato nella zona periferica sud-ovest del Comune di Oggiono, in prossimità del confine verso il Comune di Sirone, in contesto residenziale contiguo a zona industriale di più recente formazione.

A breve distanza dal fabbricato sono presenti numerosi esercizi commerciali, tra cui supermercati, ristoranti, negozi di abbigliamento, il centro del Comune è facilmente raggiungibile (km. 1,2), ove sono presenti tutti i servizi principali ed accessori, oltre a numerosi negozi.

L'accesso all'immobile si attua tramite una traversa della via Mognago, che porta direttamente alla corte comune del fabbricato di cui al mappale 1321, l'ingresso pedonale è posto sul fronte nord-est esterno alla corte, su area di terreno di cui al mapp. 2757 (ente urbano di pertinenza del fabbricato

anche se non citato nell'atto di provenienza), rialzato da breve scaletta, l'autorimessa è accessibile dall'interno della corte, passando da cancello carraio manuale.

Nella corte sono presenti altre unità abitative ed autorimesse, in medio stato di conservazione.

L'unità abitativa si compone di ingresso al piano terreno con piccolo disimpegno e scala a due rampe chiusa in alto da seconda porta, al piano primo da corridoio di disimpegno, bagno, soggiorno, cucina e due camere. La cucina e le due camere, si aprono in successione senza la presenza di corridoio di disimpegno. Completano l'abitazione due balconi ed una cantina posta al piano terreno, quest'ultima è localizzata in altra porzione della corte, ed è composta da vano unico di sufficienti dimensioni con finestra ed impianto idrico.

La proprietà comprende inoltre un'autorimessa singola posta al piano terreno, con basculante manuale e porticina di servizio, ha capacità di parcheggio per un'autovettura oltre a spazio laterale aggiuntivo. Contigua alla parete nord dell'autorimessa, all'esterno della corte è compresa una piccola area recintata e pavimentata (ente urbano mapp. 2700 catastalmente graffiato all'autorimessa)

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con finiture datate, gli impianti dovranno essere verificati essendo lo stesso disabitato da tempo, nella soletta di copertura del box sono presenti alcune macchie di infiltrazione, dovrà essere realizzata una manutenzione della membrana impermeabilizzante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad ante battenti realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante battenti realizzati in legno con vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad ante battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in calcestruzzo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: da verificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare, ultimo controllo nel 2020	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Fronte sud-est



Fronte nord-ovest



Soggiorno



Cucina

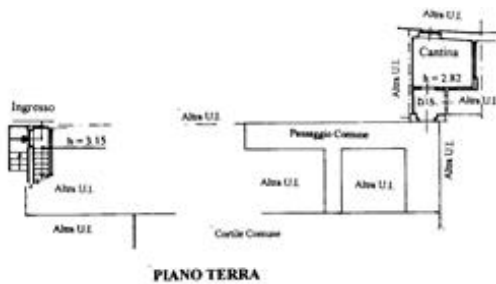
CONSISTENZA:

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 piano primo con ingresso indipendente al piano terreno	86,00	x	100 %	=	86,00
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantina al piano terreno	10,00	x	50 %	=	5,00

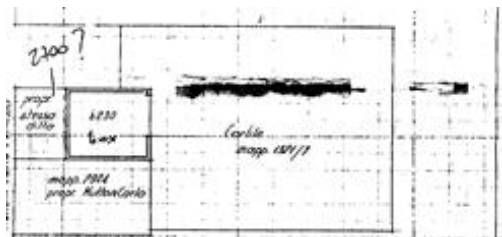
Totale:	110,00	95,20
----------------	---------------	--------------



Planimetria catastale piano terreno



Planimetria catastale piano primo



Planimetria catastale box ed area esterna

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1321 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA AL MOGNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/01/2006 Pratica n. LC0007316 in atti dal 25/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 748.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, strada di accesso di cui al mapp. 2701, cortile comune, altra unità immobiliare, strada d'accesso di cui al mapp. 2701.
graffata alla particella 2700 subalterno 701

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano terreno per un'auto oltre a spazio aggiuntivo	22,00	x	50 %	=	11,00
piccola area esterna recintata retrostante al box	11,00	x	5 %	=	0,55
Totale:	33,00				11,55

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: 01/02/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: appartamento in contesto di corte, anno di costruzione 1990
 Indirizzo: Via Pesalgo, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 82.000,00 pari a 1.261,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/06/2021
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: appartamenti da ristrutturare in contesto di corte, anno di costruzione 1960
 Indirizzo: Salita Bosisolo, Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 45
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 36.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 22/08/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale in ambito di corte, in zona periferica
 Indirizzo: Via dell'industria 3, Sirone (a breve distanza dall'appartamento oggetto di stima)
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 59.000,00 pari a 907,69 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,20	x	1.050,00	=	99.960,00
Valore superficie accessori:	11,55	x	1.050,00	=	12.127,50
					112.087,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 112.087,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.087,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo

stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: presenti in internet, osservatori del mercato immobiliare Listino del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2022

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	95,20	11,55	112.087,50	112.087,50
				112.087,50 €	112.087,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.237,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.823,75**

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: **€. 97.413,75**

data 02/09/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO FURIA BONANOMI