



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
avv. STEFANO REGAZZONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

alessandra valsecchi

CF: VLSLSN65H65E507D
con studio in LECCO (LC) corso matteotti 38
telefono: 0341286216
email: alessandra.valsecchi@archiworld.it
PEC: alessandra.valsecchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GARLATE via VALMOLINA INFERIORE 7, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO è POSTO AL TERZO PIANO DI UN IMMOBILE LE CUI PARTI COMUNI SONO IN CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE.

LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO TIPICHE DELL'EDILIZIA ECONOMICA: PAVIMENTI IN CERAMICA, SERRAMENTI IN PCV. PERSIANE IN LEGNO, RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALORIFERI IN ALLUMINIO. L'APPARTAMENTO HA 3 PORTE DI INGRESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 275-330-390. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 384 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 113 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA A. STOPPANI n. 101, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/05/2014 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 76281 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4556.1/2014 Reparto PI di LECCO in atti dal 30/05/2014 Coerenze: APPARTAMENTO: AFFACCIO SU AREA COMUNE, CORRIDOIO COMUNE PER 3 LATI CANTINA CORRIDOIO COMUNE, PART- 384.20, ALTRA UIU, PARTICELLA 384.18 (SENZA MURO DI CONFINE)

LA CANTINA (SCHEDA REGISTRATA IL 05/04/1985 N 18/4) A PIANO TERRA E IL RISPOSTIGLIO (MAPP. 384 SUB 41) AL PIANO TERZO SONO STATI ACQUISTATI CON ATTO DEL 03.06.1994 NOTAIO ORLANDO CORNELIO REPERTORIO 631175 TRASCRIZIONE DEL 21/06/1994 REGISTRO 6584/4749. LA SCHEDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NASCE COME VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 140599 in atti dal 02/12/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6137.1/2002). LA CANTINA NON RISULTA ESSERE COME NEL DISEGNO DELLA SCHEDA: HA L'INGRESSO IN COMUNE CON LA QUINTA CANTINA (VEDI SCHEDA 18/4). DAL CONFRONTO FRA LA SCHEDA ORIGINARIA (IN CUI SONO RIPORTATE TUTTE LE CANTINE) E LO STATO DI FATTO SI OSSERVA UNA RIDUZIONE DELLA LUNGHEZZA DEL CORRIDOIO DI CIRCA 2mt, TALE RIDUZIONE SEMBRA ESSERE RIPARTITA SU TUTTE LE CANTINE CHE RISULTANO DI CIRCA 2mt DI LARGHEZZA. LE PRIME TRE CANTINE RISULTANO SUDDIVISE CON ELEMENTI IN LEGNO, LA QUARTA E LA QUINTA (CHE HANNO UN UNICO INGRESSO IN COMUNE) HANNO LA PARETE VERSO IL CORRIDOIO IN INTONACO RUSTICO, MENTRE LE ULTIME DUE CANTINE HANNO LA PARETE IN INTONACO A FRATTAZZO FINE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

113,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data della valutazione:	19/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2022, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 03/08/2022 a LECCO ai nn. tnb22t003626000cc (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400.
La locazione non comprende la cantina e i due locali con il balcone e il bagno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/05/2014 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 76282/24299 di repertorio, registrata il 30/05/2014 a LECCO ai nn. 5935/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 59.500.

Importo capitale: 35.000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/11/2019 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 81593/28377 di repertorio, registrata il 11/11/2019 a LECCO ai nn. 15970/2380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 102.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1534 di repertorio, registrata il 05/08/2022 a LECCO ai nn. 13756/9867, 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:	€. 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:

LA CANTINA (SCHEDA REGISTRATA IL 05/04/1985 N 18/4) A PIANO TERRA E IL RISPOSTIGLIO (MAPP. 384 SUB 41) AL PIANO TERZO SONO STATI ACQUISTATI CON ATTO DEL 03.06.1994 NOTAIO ORLANDO CORNELIO REPERTORIO 631175 TRASCRIZIONE DEL 21/06/1994 REGISTRO 6584/4749. LA SCHEDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NASCE COME VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 140599 in atti dal 02/12/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6137.1/2002).

LA CANTINA NON RISULTA ESSERE COME NEL DISEGNO DELLA SCHEDA: HA L'INGRESSO IN COMUNE CON LA QUINTA CANTINA (VEDI SCHEDA 18/4).DAL CONFRONTO FRA LA SCHEDA ORIGINARIA (IN CUI SONO RIPORTATE TUTTE LE CANTINE) E LO STATO DI FATTO SI OSSERVA UNA RIDUZIONE DELLA LUNGHEZZA DEL CORRIDOIO DI CIRCA 2mt, TALE RIDUZIONE SEMBRA ESSERE RIPARTITA SU TUTTE LE CANTINE CHE RISULTANO DI CIRCA 2mt DI LARGHEZZA. LE PRIME TRE CANTINE RISULTANO SUDDIVISE CON ELEMENTI IN LEGNO, LA QUARTA E LA QUINTA (CHE HANNO UN UNICO INGRESSO IN COMUNE) HANNO LA PARETE VERSO IL CORRIDOIO IN INTONACO RUSTICO, MENTRE LE ULTIME DUE CANTINE HANNO LA PARETE IN INTONACO A FRATTAZZO FINE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/2014), con atto stipulato il 28/05/2014 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 76281/24298 di repertorio, trascritto il 30/05/2014 a LECCO ai nn. 5934/4556

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 28/10/1974 fino al 31/01/1986), con atto stipulato il 28/10/1974 a firma di TEODORO BERERA ai nn. 35767 di repertorio, registrato il 15/11/1974 a LECCO ai nn. 18979 VOL 319

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 31/01/1986 fino al 06/12/2002), con atto stipulato il 31/01/1986 a firma di ORLANDO CORNELIO ai nn. 344110/5052 di repertorio, registrato il 19/02/1986 ai nn. 522, trascritto il 26/02/1986 a LECCO ai nn. 2589/1864.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO DISTINTO NELLA TOTALITÀ CPN I MAPPALI 384 SUB 8, 384 SUB 12, 384 SUB 10, 384 SUB 11, 384 SUB 13, 384 SUB 15 - PORZIONE DI CUI ALLA SCHEDA REGISTRATA IN DATA 3 DICEMBRE 1895 AL N 74/1 CHE SOSTITUISCE LA SCHEDA REGISTRATA IN DATA 5 APRILE 1985 AL N. 18/14. COINSISTENZA 5 VANI AL PIANO TERZO CON CUCININO, BALCONE E GABINETTO.

LA CANTINA (SCHEDA REGISTRATA IL 05/04/1985 N 18/4) A PIANO TERRA E IL RISPOSTIGLIO (MAPP. 384 SUB 41) AL PIANO TERZO SONO STATI ACQUISTATI CON ATTO DEL 03.06.1994 NOTAIO ORLANDO CORNELIO REPERTORIO 631175 TRASCRIZIONE DEL 1994 REGISTRO PARTICOLARE 4749. LA SCHEDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NASCE COME VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 140599 in atti dal 02/12/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6137.1/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/12/2002 fino al 18/11/2009), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di ORAZIO DE GIOVANNI ai nn. 227949/6023 di repertorio, registrato il 23/12/2002 a LODI ai nn. 1263 SERIE 2V, trascritto il 04/01/2003 a LECCO ai nn. 202/156

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 18/11/2009 fino al 28/05/2014), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di TRIBUNALE DI LECCO - GIUDICE DELL'ESECUZIONE ai nn. 5378 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a LECCO ai nn. 16879/10745.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI TRASFERITI: IN COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI GARLATE, VIA VALMOLINA INFERIORE N.7 (GI VIA STOPPANI), A PARTE DEL "CONDOMINIO FILATOIO", AVENTE ACCESSO DA CORRIDOIO COMUNE CON ALTRE UNIT IMMOBILIARI, APPARTAMENTO AL PIANO TERZO COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNI E BALCONE, CON ANNESSO VANO CANTINA AL PIANO TERRA. PRECISAZIONE CATASTALE: SI D ATTO CHE L'IMMOBILE UBICATO IN VIA VALMOLINA N.7 E NON IN VIA STOPPANI AL N.101 COME INDICATO IN VISURA CATASTALE. ALLE UNIT IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPARTECIPAZIONE AGLI SPAZI ED ENTI COMUNI CONDOMINIALI AI SENSI DEGLI ARTT.1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. SI PRECISA CHE IL SIGNOR SEGDA MOUSTAPHA NATO A BOUSSIRABOGO NEL BURKINA FASO, GI REPUBBLICA DELL'ALTOVOLTA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LE TAVOLE DEPOSITATE IN COMUNE RIPORTANO UN LOCALE CON DESTINAZIONE CAMERA PRIVA DI FINESTRA CHE NON HA I REQUISITI PREVISTI DAL REGOLAMENTO DI IGIENE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO 47/85 N. 3/A, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER EREALIZZAZIONE BAGNO SU BALCONE, presentata il 11/12/1985 con il n. 7326 di protocollo, rilasciata il 11/10/1994 con il n. 3/A di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 62/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE TETTO WC , presentata il 01/10/1994 con il n. 6691 di protocollo, rilasciata il 21/03/1995 con il n. 12/A/95 di protocollo

CILA - ART 26 L 47/85 N. PE 34/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE BAGNO, NUOVE APERTURE SU CORRIDOIO COMUNE, presentata il 06/12/2002 con il n. 8794 di protocollo, rilasciata il 23/01/2003 con il n. 555 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LA CANTINA (SCHEDA REGISTRATA IL 05/04/1985 N 18/4) A PIANO TERRA E IL RISPOSTIGLIO (MAPP. 384 SUB 41) AL PIANO TERZO SONO STATI ACQUISTATI CON ATTO DEL 03.06.1994 NOTAIO ORLANDO CORNELIO REPERTORIO 631175 TRASCRIZIONE DEL 21/06/1994 REGISTRO 6584/4749. LA SCHEDA DELL'UNITà IMMOBILIARE NASCE COME VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 140599 in atti dal 02/12/2002 FUSIONE-DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6137.1/2002).

LA CANTINA NON RISULTA ESSERE COME NEL DISEGNO DELLA SCHEDA: HA L'INGRESSO IN COMUNE CON LA QUINTA CANTINA (VEDI SCHEDA 18/4).DAL CONFRONTO FRA LA SCHEDA ORIGINARIA (IN CUI SONO RIPORTATE TUTTE LE CANTINE) E LO STATO DI FATTO SI OSSERVA UNA RIDUZIONE DELLA LUNGHEZZA DEL CORRIDOIO DI CIRCA 2mt, TALE RIDUZIONE SEMBRA ESSERE RIPARTITA SU TUTTE LE CANTINE CHE RISULTANO DI CIRCA 2mt DI LARGHEZZA. LE PRIME TRE CANTINE RISULTANO SUDDIVISE CON ELEMENTI IN LEGNO, LA QUARTA E LA QUINTA (CHE HANNO UN UNICO INGRESSO IN COMUNE) HANNO LA PARETE VERSO IL CORRIDOIO IN INTONACO RUSTICO, MENTRE LE ULTIME DUE CANTINE HANNO LA PARETE IN INTONACO A FRATTAZZO FINE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE PORTE DI INGRESSO RISULTANO SPSTATE RISPETTO AL DISEGNO DESPOSITATO IN COMUNE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA PER OPERE DIFFORMI

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

Costi di regolarizzazione:

- RILIEVO, CILA IN SANATORIA, DOCFA PER AGGIORNAMENTO CATASTALE (ESCLUSO TRIBUTI COMUNALI, CATASTALI, SANZIONI E IVA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REALIZZIONE OPERA COMUNICAIZONE AL COMUNE E AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- RILIEVO, CILA E DOCFA (ESCLUSO TRIBUTI COMUNALI, CATASTALI E IVA: €1.000,00
- REALIZZAZIONE OPERE QUOTA PARTE ESCLUSO IVA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GARLATE VIA VALMOLINA INFERIORE 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARLATE via VALMOLINA INFERIORE 7, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO è POSTO AL TERZO PIANO DI UN IMMOBILE LE CUI PARTI COMUNI SONO IN CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE.

LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO TIPICHE DELL'EDILIZIA ECONOMICA:

PAVIMENTI IN CERAMICA, SERRAMENTI IN PCV. PERSIANE IN LEGNO, RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALORIFERI IN ALLUMINIO. L'APPARTAMENTO HA 3 PORTE DI INGRESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 275-330-390. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 384 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 113 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA A. STOPPANI n. 101, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/05/2014 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 76281 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4556.1/2014 Reparto PI di LECCO in atti dal 30/05/2014 Coerenze: APPARTAMENTO: AFFACCIO SU AREA COMUNE, CORRIDOIO COMUNE PER 3 LATI CANTINA CORRIDOIO COMUNE, PART- 384.20, ALTRA UIU, PARTICELLA 384.18 (SENZA MURO DI CONFINE)

LA CANTINA (SCHEDA REGISTRATA IL 05/04/1985 N 18/4) A PIANO TERRA E IL RISPOSTIGLIO (MAPP. 384 SUB 41) AL PIANO TERZO SONO STATI ACQUISTATI CON ATTO DEL 03.06.1994 NOTAIO ORLANDO CORNELIO REPERTORIO 631175 TRASCRIZIONE DEL 21/06/1994 REGISTRO 6584/4749. LA SCHEDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NASCE COME VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 140599 in atti dal 02/12/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6137.1/2002). LA CANTINA NON RISULTA ESSERE COME NEL DISEGNO DELLA SCHEDA: HA L'INGRESSO IN COMUNE CON LA QUINTA CANTINA (VEDI SCHEDA 18/4). DAL CONFRONTO FRA LA SCHEDA ORIGINARIA (IN CUI SONO RIPORTATE TUTTE LE CANTINE) E LO STATO DI FATTO SI OSSERVA UNA RIDUZIONE DELLA LUNGHEZZA DEL CORRIDOIO DI CIRCA 2mt, TALE RIDUZIONE SEMBRA ESSERE RIPARTITA SU TUTTE LE CANTINE CHE RISULTANO DI CIRCA 2mt DI LARGHEZZA. LE PRIME TRE CANTINE RISULTANO SUDDIVISE CON ELEMENTI IN LEGNO, LA QUARTA E LA QUINTA (CHE HANNO UN UNICO INGRESSO IN COMUNE) HANNO LA PARETE VERSO IL CORRIDOIO IN INTONACO RUSTICO, MENTRE LE ULTIME DUE CANTINE HANNO LA PARETE IN INTONACO A FRATTAZZO FINE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
APPARTAMENTO	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	113,00				113,00

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: 20/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98066848/>

Descrizione: Ampio Appartamento libero su tre lati, posto al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, tre balconi, servizio, oltre a cantina nel sottotetto e box

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101735707/>

Descrizione: al piano primo di ampio appartamento di tre locali completamente ristrutturato; l'immobile è composto da ingresso, soggiorno con stufa e cucina abitabile, nella zona giorno; la zona notte è composta da camera matrimoniale, seconda camera da letto, ba

Indirizzo: via Valmolina Superiore 857

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/26650573/>

Descrizione: Asta 24/05/23 Descritto come porzione di fabbricato: in portico, 3 locali al pT; loggiato, 3 camere, fienile al p1; ripostiglio, camera, fienile al p2.

Indirizzo: Via Valmolina Superiore 6

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.209,00 pari a 701,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 126.188,10 pari a 630,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI (14/04/2023)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

FIMAA

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

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 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.

Tale indagine ha permesso di individuare il prezzo medio di immobili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto di fattori correttivi in diminuzione al prezzo così rilevato dettato dalla comparazione delle effettive caratteristiche dell'edificio e dell'appartamento, oltre che del livello di piano rispetto all'offerta del mercato. Si è altresì considerato che il prezzo di acquisto dell'immobile nel 2014 (anno di contrazione del mercato delle compravendite) era di € 25.000 a fronte di un valore catastale di 40.712 e che la precedente compravendita aveva stabilito il prezzo di € 45.000 (anno 2002). Lo stato di conservazione dell'immobile, per il quale non risulta alcuna pratica di manutenzione (si veda capitolo pratiche edilizie), e dell'edificio in generale implica che il valore medio sia generato considerando i soli valori minimi di mercato,.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,00	x	600,00	=	67.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO , ufficio del registro di LECCO , conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di GARLATE, agenzie: LECCO, 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	113,00	0,00	67.800,00	67.800,00
				67.800,00 €	67.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.800,00**

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: **€. 9.720,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.000,00**

data 19/04/2023

il tecnico incaricato
alessandra valsecchi