



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. LUCA MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2021

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

STEFANO GUARNEROLI

CF: GRNSFN93R17E507Y
con studio in BRIVIO (LC) VIA FORNACE N. 22/B
telefono: 3383605382
email: stefano.guarnero@gmail.com
PEC: stefano.guarnero@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di 167,15 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra composto da: ingresso e lavanderia a piano terra; soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno camera e bagno a piano primo; studio, camera con cabina armadio, disimpegno e bagno a piano secondo. Completano la proprietà box auto a piano terra e locale di sgombero con accesso indipendente oltre a piccolo ripostiglio sottoscala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 689 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBAREDA n. 48, piano: T-1-2

Coerenze: -in corpo da nord-ovest in senso orario per il piano terra, con intermedio andito comune al mapp. 346, con annessa area di pertinenza: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, strada comunale da Albareda a Sara, ragioni ai mapp. 761, 762, 348, 758 e 690, corte comune al mapp. 346, scala esterna comune e di nuovo corte comune al mapp. 346, mappali tutti di catasto terreni. -da nord-ovest in senso orario per il piano primo: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, prospetto su strada comunale da Albareda a Sara, ragioni al mapp. 761, prospetto su area di pertinenza al mapp. 759, prospetto su corte comune al mapp. 346 e prospetto su scala esterna comune, mappali tutti di catasto terreni. -da nord-ovest in senso orario per il piano secondo: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, proiezione su copertura di locali in piano primo, prospetto su corte comune al mapp 346 e prospetto su scala esterna comune, mappali entrambi di catasto terreni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B box singolo a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di box singolo posto a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 689 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBAREDA n. 48, piano: T
Coerenze: da nord-ovest in senso orario: ragioni al mappale 688, via Albareda, mapp. 689 sub. 701, mapp. 346.

C terreno agricolo a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di 110,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,60 €
Coerenze: -in corpo da nord-ovest in senso orario per il piano terra, con intermedio andito comune al mapp. 346, con annessa area di pertinenza: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, strada comunale da Albareda a Sara, ragioni ai mapp. 761, 762, 348, 758 e 690, corte comune al mapp. 346, scala esterna comune e di nuovo corte comune al mapp. 346, mappali tutti di catasto terreni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	292,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.768,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.903,23
Data della valutazione:	01/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DEBITORE E COMPROPRIETARIO CON FIGLI in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Accesso e scarico:

si hanno direttamente dalla via Albareda, nonché attraverso l'andito e la corte comune al mapp. 346 di catasto terreni per quanto in piano terra, tramite la scala di collegamento interna per quanto in piano primo ed attraverso la scala esterna in comune con terzi e, successivamente, l'altra cala di accesso per quanto in piano secondo.

Patto speciale:

Con l'esclusiva proprietà della porzione di fabbricato in contratto è trasferita alla parte compratrice la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ad essa riferibili, tali da considerarsi ai sensi di legge per destinazione.

Come da atto di compravendita rep. 156.899 racc. 37.025 del 29/04/2008.

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**, iscritta il 02/05/2011 a LECCO ai nn. 6216/1123, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 283.200 €

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, trascritta il 26/07/2016 a LECCO ai nn. 9803/6815, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA'.

A margine della suddetta trascrizione risulta annotata in data 30/11/2020 ai nn. 14726/2141, sentenza di condanna esecutiva, con conversione del sequestro in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c.

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero territorio del comune di La Valletta Brianza è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **453/90**, intestata [REDACTED] per lavori di TINTEGGIATURA DI FABBRICATO, rilasciata il 17/10/1989

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **72/2008**, intestata [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO - OPERE INTERNE, presentata il 18/06/2008 con il n. 0003719 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **104/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di SOSTITUZIONE COPERTURA ED INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI, presentata il 23/08/2008 con il n. 0005061 di protocollo, rilasciata il 18/09/2008 con il n. MG/0005750 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 103/2008 DEL 18/09/2008

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **48/2009**, intestata [REDACTED] per lavori di MODIFICA APERTURE E REALIZZAZIONE BOX, presentata il 29/05/2009 con il n. 0003555 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 129/2008 DEL 03/06/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **53/2012**, intestata [REDACTED] per lavori di SPOSTAMENTO ALCUNI TAVOLATI, SPOSTAMENTO SCALA, TRASFORMAZIONE LOCALE DI SGOMBERO, presentata il 21/04/2012 con il n. 5961 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' N. **10634/2018**, intestata [REDACTED] presentata il 30/06/2018 con il n. 00010634 di protocollo, agibilità del 30/06/2018 con il n. 00010634 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PDC 108/2008, DIA 72/2008, DIA 48/2009, DIA 53/2012

Edificio costruito in epoca ante 01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 13 DEL 26/06/2014, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato: zona A - edifici da conservare . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14.6 a – Centri e Nuclei storici – Insediamenti storici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si rileva che l'apertura presente sul fronte sud-ovest del locale di sgombero risulta avere una luce in termini di larghezza inferiore rispetto allo stato autorizzato. Inoltre non risulta realizzata la scala di collegamento tra il locale sgombero e il locale soggiorno/cucina come da elaborati di progetto. Nel locale sgombero sono presenti due tavolati a delimitare un piccolo locale .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispristino dello stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rispristino dello stato dei luoghi: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si rileva che l'apertura presente sul fronte sud-ovest del locale di sgombero risulta avere una luce in termini di larghezza inferiore



rispetto alla planimetria catastale. Inoltre non risulta realizzata la scala di collegamento tra il locale sgombero e il locale soggiorno/cucina come da planimetria catastale. Nel locale sgombero sono presenti due tavolati a delimitare un piccolo locale. Al piano secondo non risulta rappresentato in planimetria catastale il vano cabina armadio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale rappresentando sulla nuova scheda il vano cabina armadio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di **167,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra composto da: ingresso e lavanderia a piano terra; soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno camera e bagno a piano primo; studio, camera con cabina armadio, disimpegno e bagno a piano secondo. Completano la proprietà box auto a piano terra e locale di sgombero con accesso indipendente oltre a piccolo ripostiglio sottoscala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 689 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana ROV, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBAREDA n. 48, piano: T-1-2

Coerenze: -in corpo da nord-ovest in senso orario per il piano terra, con intermedio andito comune al mapp. 346, con annessa area di pertinenza: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, strada comunale da Albareda a Sara, ragioni ai mapp. 761, 762, 348, 758 e 690, corte comune al mapp. 346, scala esterna comune e di nuovo corte comune al mapp. 346, mappali tutti di catasto terreni. -da nord-ovest in senso orario per il piano primo: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, prospetto su strada comunale da Albareda a Sarra, ragioni al mapp. 761, prospetto su area di pertinenza al mapp. 759, prospetto su corte comune al mapp. 346 e prospetto su scala esterna comune, mappali tutti di catasto terreni. -da nord-ovest in senso orario per il piano secondo: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, proiezione su copertura di locali in piano primo, prospetto su corte comune al mapp 346 e prospetto su scala esterna comune, mappali entrambi di catasto terreni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	
centro sportivo	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	nella media	
autobus distante 300 m	al di sopra della media	
superstrada distante 17 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra composto da: ingresso e lavanderia a piano terra; soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera e bagno a piano primo; studio, camera con cabina armadio, disimpegno e bagno a piano secondo. Completano la proprietà box auto a piano terra e locale di sgombero con accesso indipendente oltre a piccolo ripostiglio sottoscala.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimento in cotto all'ingresso, ceramica nel locale lavanderia; parquet a piano primo ad eccezione della zona cottura e del bagno in gres; parquet a piano secondo ad eccezione del bagno in ceramica.

Locale sgombero al grezzo ed impianto elettrico da completare a piano primo.

Si segnala l'assenza della scala di collegamento tra il locale sgombero e il piano primo.

Infissi esterni in pvc con doppio vetro ed ante in alluminio.

Riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a condensazione e pannelli solari.

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
-------------	-------------	--------	-------------



ABITAZIONE	158,00	x	100 %	=	158,00
BALCONE	3,00	x	30 %	=	0,90
RIPOSTIGLIO	1,00	x	25 %	=	0,25
SGOMBERO	32,00	x	25 %	=	8,00
Totale:	194,00				167,15

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: 28/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Orti, La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.064,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 1.011,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Roma, La Valletta Brianza

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Vittorio Veneto 1, La Valletta Brianza



Superfici principali e secondarie: 98
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.173,47 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 109.250,00 pari a 1.114,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 28/09/2021
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: via Lombardia, La Valletta Brianza
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 128.250,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari -abitazioni civili (28/09/2021)
 Valore minimo: 1.050,00
 Valore massimo: 1.450,00
 Banca dati delle quotazioni immobiliari -abitazioni di tipo economico (28/09/2021)
 Valore minimo: 750,00
 Valore massimo: 1.000,00
 immobiliare.it (28/09/2021)
 Valore minimo: 1.000,00
 Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,15 x 1.200,00 = **200.580,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento impianto elettrico piano secondo	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 199.580,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 199.580,00

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di box singolo posto a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 689 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBAREDA n. 48, piano: T
Coerenze: da nord-ovest in senso orario: ragioni al mappale 688, via Albareda, mapp. 689 sub. 701, mapp. 346.

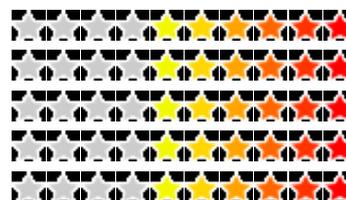
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

nella media



centro sportivo

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

farmacie

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km

nella media

autobus distante 300 m

al di sopra della
media

superstrada distante 17 km

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box singolo posto a piano terra direttamente collegato internamente con l'ingresso dell'abitazione.

La pavimentazione è in ceramica e la chiusura dell'accesso carraio avviene tramite portone sezionale in pvc.

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
BOX	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.200,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a LA VALLETTA BRIANZA VIA ALBAREDA 48, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,60 €
Coerenze: -in corpo da nord-ovest in senso orario per il piano terra, con intermedio andito comune al mapp. 346, con annessa area di pertinenza: ragioni al mappale 688, prospetto su via Albareda, strada comunale da Albareda a Sara, ragioni ai mapp. 761, 762, 348, 758 e 690, corte comune al mapp. 346, scala esterna comune e di nuovo corte comune al mapp. 346, mappali tutti di catasto terreni.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

nella media

centro sportivo

nella media

scuola elementare

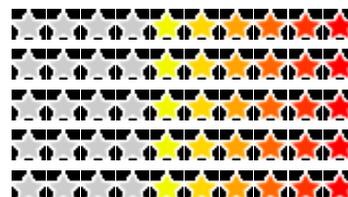
nella media

scuola media inferiore

nella media

farmacie

nella media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km

nella media

autobus distante 300 m

al di sopra della
media

superstrada distante 17 km

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
TERRENO	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del terreno in oggetto si è fatto riferimento ai valori agricoli medi valevoli per l'anno 2019.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 8,70 = 957,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 957,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 957,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di LA VALLETTA BRIANZA, agenzie: LA VALLETTA BRIANZA, osservatori del mercato immobiliare LA VALLETTA BRIANZA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,15	0,00	199.580,00	199.580,00
B	box singolo	15,00	0,00	18.000,00	18.000,00
C	terreno agricolo	110,00	0,00	957,00	957,00
				218.537,00 €	218.537,00 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 109.268,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la presente valutazione è stato applicato un coefficiente di riduzione al 50% in quanto il debitore è comproprietario dell'immobile in quota 1/2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.768,50**

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: **€. 15.865,28**

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: **€. 89.903,23**

data 01/10/2021

il tecnico incaricato
STEFANO GUARNEROLI

