



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Luca MARTINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Barbara DELL'ORO**

CF: DLLBBR72D45E507N  
con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9  
telefono: 03411960085  
email: archbarbaradelloro@gmail.com  
PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa bifamiliare a COSTA MASNAGA via Giuseppe Verdi 3, della superficie commerciale di **553,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio residenziale di due piani fuori terra oltre porzione di piano interrato e sottotetto accessibile, con circostante area di pertinenza a giardino. L'edificio, realizzato nel 1970, è stato oggetto di ristrutturazione, ridistribuzione degli alloggi al piano terra e ampliamento nel 1999-2000 ma le opere non sono state completate, seppur per le sole finiture.

Il piano terra è composto da un appartamento (che occupa lo spazio del deposito e del box, di cui ai sub 1 e 2), una taverna (che occupa lo spazio dell'appartamento al piano terra e una porzione dell'ingresso all'appartamento al piano primo) e l'ingresso al piano primo (che prende anche una parte dell'ex-deposito). Tra l'appartamento e la taverna il disimpegno comune accede alla scala che porta nel piano interrato. Questo locale interrato, cantina e ripostiglio, risulta semi allagato, con aggravio della situazione in occasione di eventi piovosi.

Il piano primo è occupato dall'appartamento (che risulta ampliato rispetto alle schede in forza della ristrutturazione del 2000) con una scala a giorno che porta al piano sottotetto accessibile, mai indicato nelle pratiche edilizie.

Nel 1980 è stata realizzato un locale centrale termica in ampliamento dell'angolo ovest del piano terra ma non risulta censito in catasto fabbricati.

Nell'area del compendio (giardino) è presente un corpo box di cui non esiste pratica edilizia.

L'appartamento al piano terra (H290) è composto da un ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, wc e anti-wc, disimpegno, due camere, disimpegno e lavanderia.

La taverna (H290), con accesso dal portico in lato est, è composta da un unico locale (con linea cottura), anti wc e bagno (in posizione differente da come indicato in pratica edilizia), oltre a portico in lato nord. Di fatto ha tutte le caratteristiche per essere un appartamento.

Il piano primo (H280) è composto da un ampio soggiorno, cucina, 4 disimpegni (con la scala per il piano sottotetto in quello adiacente al soggiorno), tre camere, tre bagni, due logge e un ampio terrazzo. Il piano sottotetto (H colmo 270) è composto da un ampio locale, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 609 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065334 per codifica piano incoerente  
Coerenze: da nord in senso orario in un sol corpo: (compreso il terreno su cui insiste il fabbricato): strada comunale, mapp.li 64, 62, 66, 1491.
- foglio 2 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065339 per codifica piano incoerente
- foglio 2 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065335 per codifica piano incoerente
- foglio 2 particella 609 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria C/2, classe U, consistenza 125 mq, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe verdi, piano: T,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065337 per codifica piano incoerente

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	553,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 681.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 579.636,25
Data della valutazione:	27/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Accesso in data 14/07/2023

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 337 di repertorio, iscritta il 01/02/2016 a Como ai nn. 2103/259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 1.077.000,00.

Importo capitale: € 1.056.612,45.

Unità negoziale n 3 - immobili: 8 - 9 - 10 - 11

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1016 di repertorio, iscritta il 28/01/2021 a Como ai nn. 2063/313, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 23.964,82.

Importo capitale: € 13.694,19.

Unità negoziale n 1: immobili: 1 - 2 - 3 - 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/10/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1635 di repertorio, iscritta il 10/11/2021 a Como ai nn. 32772/5299, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 51.838,93.

Importo capitale: € 27.838,93.

Unità negoziale n 1: immobili: 1 - 2 - 3 - 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/07/2022 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 537/2022 di repertorio, iscritta il 23/11/2022 a Como ai nn. 34990/6076, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 43.043,02.

Unità negoziale n 2: immobili: 1 - 2 - 3 - 4

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

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 790 di repertorio, trascritta il 29/05/2023 a Como ai nn. 15706/11510, 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

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/1999), con atto stipulato il 01/02/1999 a firma di notaio Gian Franco Condò ai nn. 59429/8970 di repertorio, registrato il 18/02/1999 a Lecco ai nn. 294 serie I/V, trascritto il 19/02/1999 a Como ai nn. 3151/2193

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1970 fino al 01/02/1999), con atto stipulato il 24/02/1970 a firma di notaio Giorgio Giuriani ai nn. 60951/16928 di repertorio, registrato il 11/03/1970 a Como ai nn. 1095 serie I, trascritto il 16/03/1970 a Como ai nn. 2694/2226.

Acquistano appezzamento di terreno (mapp 609) sul quale sono stati edificati i beni in oggetto

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

Le pratiche edilizie del 1999 non sono state chiuse: i lavori non sono completati seppur se per le sole finiture e completamenti impianti di ventilazione

L'edificio non ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n 42/2004

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **131/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 28/01/1970 con il n. 287 di protocollo, rilasciata il 29/01/1970, agibilità del 29/03/1971 con il n. 55 di protocollo.

Inizio Lavori 11/06/1970 - Fine Lavori 22/03/1971 Viene citata, nell'atto di provenienza, la Licenza Edilizia n 120/1971 per la costruzione di recinzione ma non è stata recuperata nell'archivio del Comune di Costa Masnaga

Concessione Edilizia N. **14/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di centrale termica, presentata il 28/02/1980 con il n. 660 di protocollo, rilasciata il 20/06/1980.

Non è stata aggiornata la consistenza catastale

Concessione Edilizia N. **18/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 02/04/1999 con il n. 4038 di protocollo, rilasciata il 29/06/1999 con il n. 8166 di protocollo.

Inizio Lavori 12/07/1999 - NON TERMINATI Era previsto un spazio di parcheggi esterno alla recinzione, sulla via Verdi, della dimensione di 43 mq, non realizzato

Concessione Edilizia N. **71/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a C.E. n 18/99 per ristrutturazione fabbricato residenziale con ampliamento, presentata il 12/10/1999 con il n. 14905 di protocollo, rilasciata il 27/11/2000 con il n. 13150 di protocollo.

Inizio Lavori 12/07/1999 - NON TERMINATI: mancano, perlopiù finiture nella taverna (coprifili porte, tinteggiature,), nell'appartamento piano primo (chiusure impianto di ventilazione) e all'esterno la tinteggiatura del fabbricato

Denuncia Inizio Attività N. **20/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa impianto fotovoltaico, presentata il 27/04/2010 con il n. 4811 di protocollo, rilasciata il 29/04/2010 con il n. 4951 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 35 del 04/11/2021 - BURL n 8 del 23/02/2022 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona R2 residenziale esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 19.3 delle NTA. Sul bordo della recinzione di via Verdi è presente la linea metanodotto Snam Rete Gas con la relativa fascia di sicurezza

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I titoli edilizi per la ristrutturazione delle unità immobiliari sono scaduti senza che siano stati completati i lavori (con relativa fine lavori, aggiornamento catastale e agibilità). Pur trovando una situazione abbastanza coerente con quanto autorizzato, e mancando solo alcune finiture per il completamento delle opere, le distribuzioni interne presentano delle discordanze rispetto a quanto autorizzato; alcuni serramenti sono di dimensioni diverse da come indicato sugli elaborati e il piano sottotetto, mai indicato nei titoli edilizi, risulta accessibile e collegato con scala interna a giorno, con presenza di un piccolo ripostiglio e un bagno. Il terrazzone in lato nord-est è

coperto da falda di copertura con pilastri in legno appoggiati sul parapetto. Nel giardino, nell'angolo a est, sono collocati due box prefabbricati, non autorizzati. Sulla via Verdi era previsto uno spazio a parcheggio di 43 mq, non realizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e pratica edilizia di sanatoria: € 3.500,00
- diritti amministrativi per la sanatoria (costo preliminare indicativo da verificare con UT in sede di istruttoria): € 1.000,00
- oneri e costo costruzione per recupero di porzione del sottotetto (in sanatoria per circa 110 mc da verificare con UT): € 2.000,00
- Fine lavori e agibilità: € 1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulle schede catastali: i lavori di ristrutturazione autorizzati nel 1999/2000 non sono stati completati, seppur in minime parti, pertanto non era stata mai predisposta la variazione della rappresentazione catastale. Anche il locale centrale termica, realizzato con idoneo titolo edilizio nel 1980, non è stato inserito in banca dati catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento catastale (successiva alla regolarizzazione edilizia): € 2.000,00
- diritti scheda catastale (n 4 schede): € 200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSTA MASNAGA VIA GIUSEPPE VERDI 3

### VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a COSTA MASNAGA via Giuseppe Verdi 3, della superficie commerciale di **553,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio residenziale di due piani fuori terra oltre porzione di piano interrato e sottotetto accessibile, con circostante area di pertinenza a giardino. L'edificio, realizzato nel 1970, è stato oggetto di ristrutturazione, redistribuzione degli alloggi al piano terra e ampliamento nel 1999-2000 ma le opere non sono state completate, seppur per le sole finiture.

Il piano terra è composto da un appartamento (che occupa lo spazio del deposito e del box, di cui ai sub 1 e 2), una taverna (che occupa lo spazio dell'appartamento al piano terra e una porzione dell'ingresso all'appartamento al piano primo) e l'ingresso al piano primo (che prende anche una parte dell' ex-deposito). Tra l'appartamento e la taverna il disimpegno comune accede alla scala che porta nel piano interrato. Questo locale interrato, cantina e ripostiglio, risulta semi allagato, con aggravio della situazione in occasione di eventi piovosi.

Il piano primo è occupato dall'appartamento (che risulta ampliato rispetto alle schede in forza della ristrutturazione del 2000) con una scala a giorno che porta al piano sottotetto accessibile, mai indicato nelle pratiche edilizie.

Nel 1980 è stata realizzato un locale centrale termica in ampliamento dell'angolo ovest del piano terra ma non risulta censito in catasto fabbricati.

Nell'area del compendio (giardino) è presente un corpo box di cui non esiste pratica edilizia.

L'appartamento al piano terra (H290) è composto da un ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, wc e anti-wc, disimpegno, due camere, disimpegno e lavanderia.

La taverna (H290), con accesso dal portico in lato est, è composta da un unico locale (con linea cottura), anti wc e bagno (in posizione differente da come indicato in pratica edilizia), oltre a portico in lato nord. Di fatto ha tutte le caratteristiche per essere un appartamento.

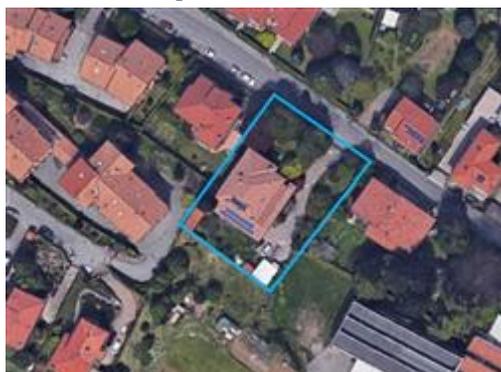
Il piano primo (H280) è composto da un ampio soggiorno, cucina, 4 disimpegni (con la scala per il piano sottotetto in quello adiacente al soggiorno), tre camere, tre bagni, due logge e un ampio terrazzo. Il piano sottotetto (H colmo 270) è composto da un ampio locale, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 609 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065334 per codifica piano incoerente  
Coerenze: da nord in senso orario in un sol corpo: (compreso il terreno su cui insiste il fabbricato): strada comunale, mapp.li 64, 62, 66, 1491.
- foglio 2 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065339 per codifica piano incoerente
- foglio 2 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065335 per codifica piano incoerente
- foglio 2 particella 609 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COS, categoria C/2, classe U, consistenza 125 mq, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 30/06/2014 prot LC0065337 per codifica piano incoerente

#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli alloggi e i locali accessori si presentano in buone condizioni di manutenzione, salvo le piccole finiture di completamento. I locali sono luminosi e ben esposti con finiture di buona qualità.

Gli esterni necessitano di una tinteggiatura complessiva ma sono in buono stato.

Il piano interrato risulta impraticabile in quanto si presenta con un velo di acqua sul pavimento, con aggravio in condizioni meteo avverse. Non è possibile definire l'intervento risolutivo in quanto sarebbero necessarie indagini più approfondite per definire il risanamento. Presumibilmente si tratta di un non corretto sistema di smaltimento delle acque sul perimetro dell'edificio con necessità di realizzazione di raccolta e allontanamento delle stesse con impermeabilizzazione delle pareti esterne e sigillatura dei punti di ingresso (bocche di lupo / cavedi etc)

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in intonaco. esterno non tinteggiato nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in lastre di porfido posato a opus incertum al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in taverna PT - gres porcellanato al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in appartamento PT - legno e gres in cucina, bagni, lavanderia al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in taverna PT - gres porcellanato al di sopra della media 

*manto di copertura:* realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in non rilevabile nella media 

*scale:* interna con rivestimento in marmo per appartamento P1 e legno per sottotetto / cotto per locale interrato al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in cucina e locali accessori realizzato in gres porcellanato al di sopra della media 

*infissi esterni:* battente e scorrevole realizzati in appartamento PT e P1 legno doppio vetro al di sopra della media 

*infissi esterni:* battente e scorrevole realizzati in taverna PT alluminio taglio termico con doppio vetro al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni:* persiane (dove presenti) realizzate in legno nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno massello e legno vetro al di sopra della media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno con telaio blindato al di sopra della media 

*cancello:* due ante battenti realizzato in ferro profilo semplice con apertura automatica al di sotto della media 

## Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato nella media 

*solai:* laterocemento nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

## Degli Impianti:

al di sopra della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pavimento radiante (radiatori nel sottotetto) conformità: non presente  
*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non presente  
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non fornita  
*energia solare*: pannelli fotovoltaici in copertura utilizzato per 5,24 kW conformità: presente  
*ventilazione*: VMC appartamento al P1 - impianto non completato conformità: non presente



appartamento PT

taverna PT



appartamento P1

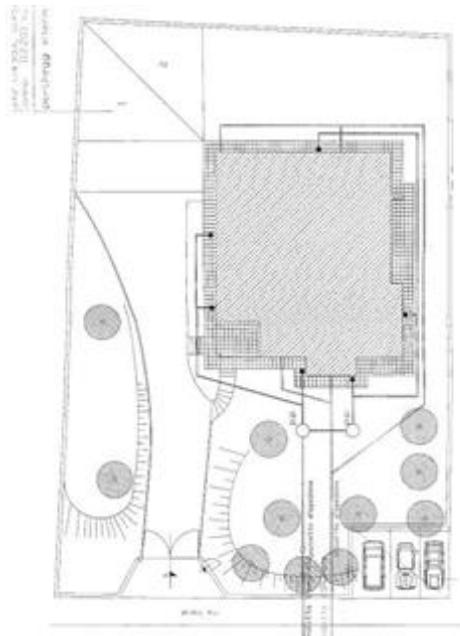
sottotetto

CONSISTENZA:

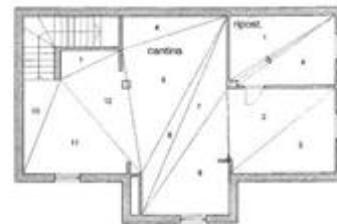
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	171,87	x	100 %	=	171,87
Taverna PT	89,72	x	100 %	=	89,72
Appartamento P1 - ingresso PT	12,73	x	100 %	=	12,73
Portico ingresso PT	12,16	x	35 %	=	4,26
Portico taverna	6,56	x	35 %	=	2,30
Portico camere PT	6,72	x	35 %	=	2,35
Locali centrale termica	9,08	x	20 %	=	1,82
Appartamento P1	187,44	x	100 %	=	187,44
Loggia soggiorno P1	7,74	x	35 %	=	2,71
Loggia camere P1	9,00	x	35 %	=	3,15
Terrazzo P1	32,00	x	35 %	=	11,20
Sottotetto (Hm circa 210)	45,60	x	35 %	=	15,96
Cantina (H250) con riduzione ulteriore per problema allagamento costante	91,00	x	20 %	=	18,20
Giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino oltre i 25 mq	1.375,05	x	2 %	=	27,50
<b>Totale:</b>	<b>2.081,67</b>				<b>553,70</b>



*planimetria*



*pianta piano interrato*



pianta piano terra



pianta piano primo

## 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: 30/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: edificio di 4 piani (taverna - 2 piani appartamento e sottotetto) da ristrutturare con giardino

Indirizzo: via Verdi 22 - Costa masnaga

Superfici principali e secondarie: 243

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.440,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare disposta su tre livelli con giardino

Indirizzo: via Brianza 15 - Costa masnaga

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.348,31 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di prima fascia = 1.076 / 1.545 €/mq

Ville e villini = 960 / 1.403 €/mq

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2023

> 30 anni = 700 / 900 €/mq immobili in villa + 10% = 770 / 990 €/mq

- Banca dati OMI 2-2022 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni civili = 1.000 / 1.350 €/mq

Ville e villini = 1.050 / 1.450 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 553,70 x 1.250,00 = **692.125,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 692.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 692.125,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di COmo, ufficio tecnico di Costa Masnaga, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

## 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	villa bifamiliare	553,70	0,00	692.125,00	692.125,00
				<b>692.125,00 €</b>	<b>692.125,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Pur essendoci delle unità immobiliari che potrebbero essere autonome non si possono identificare altrettanti lotti in quanto la difformità tra la situazione catastale e quella edilizia: l'identificativo catastale non corrisponde alla consistenza delle unità attualmente presenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.200,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 681.925,00**

**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: **€. 102.288,75**

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: **€. 579.636,25**

data 27/09/2023

il tecnico incaricato  
Barbara DELL'ORO