TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

Avv. MICHAELA LICINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2023

creata con Tribù Office 6

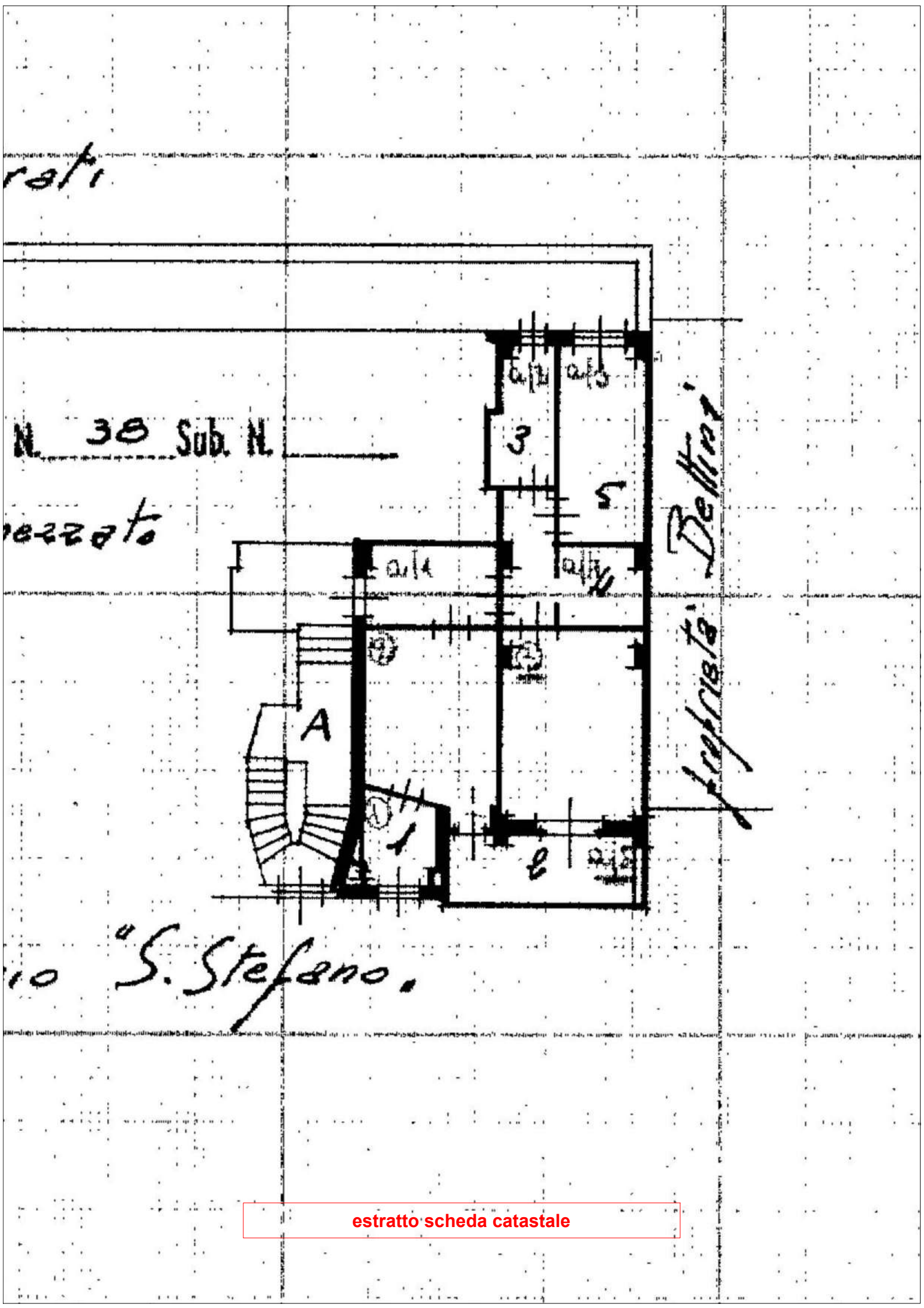
TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it

ortofoto satellitare

estratto di mappa catastale



estratto scheda catastale

pianta piano ammezzato

estratto tavola depositata

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCO Viale Filippo Turati 97, quartiere Turati - Santo Stefano, della superficie commerciale di **59,05** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un condominio di grandi dimensioni edificato a partire dal 1959 tra Viale Turati, Via Capodistria e Via G. d'Annunzio.

CONDOMINIO S. STEFANO

L'edificio è costituito da due stecche che si fronteggiano, impostate a quote differenti, di 10 piani (8 fuori terra) verso viale Turati e di 4 piani (oltre ad autorimesse all'interrato) verso Via d'Annunzio; i due corpi di fabbrica verso nord sono collegati sulla via Capodistria da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra adibito a spazio espositivo, a servizio di uno dei negozi che occupano il piano terreno verso il viale; a sud la costruzione è in aderenza ad un fabbricato preesistente, formando così un cortile interno di forma trapezioidale.

I caratteri tipologici e le finiture dei fabbricati sono di buon pregio, tipici del periodo di costruzione e le condizioni generali del condominio sono buone per l'età.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato di fatto al piano primo seminterrato (anche se catastalmente è piano terreno): dal viale Turati al civico 97, si accede al vano scale comune, con ascensore e servoscala che consente a persone con disabilità di superare i primi gradini, scendendo di un piano si arriva al livello dell'appartamento; possibile scendere un ulteriore piano ed accede al cortile interno comune, che affaccia sulla Via d'Annunzio.

APPARTAMENTO MAPP. 38 SUB. 10

Dall'ingresso, piuttosto spazioso si entra nel soggiorno, sulla destra del quale è presente un piccolo locale cottura separato con finestra sul cortile interno; il soggiorno ha porta finestra verso la veranda, chiusa con serramenti, 4 su 6 dei quali apribili ed affacciata sul cortile interno piuttosto chiuso e con edifici incombenti.

In linea con l'ingresso vi è il corridoio della zona notte che dà accesso alla camera matrimoniale, anch'essa affacciata sulla veranda, ad un ripostiglio cieco, ad un locale sgombero (utilizzato come cameretta) ed il bagno. Il locale sgombero ed il bagno hanno unicamente aperture verso la bocca di lupo sul lato Viale Turati.

L'appartamento si presenta allo stato originale ed è da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (-1), ha un'altezza interna di 235-300.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Filippo Turati 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a levante Viale Turati, a ponente spazi comuni, a mezzogiorno proprietà Bettini, a tramontana proprietà S. Stefano al sub. 9.
In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/02/2008 Pubblico ufficiale CIMEI FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 17208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2402.1/2008 Reparto PI di LECCO in atti dal 06/03/2008

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**59,05 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 43.140,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 32.669,00**
Data della valutazione:	**29/05/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 28/02/2008 a firma di Notaio fabrizio Cimei ai nn. 17209/4733 di repertorio, iscritta il 05/03/2008 a Lecco ai nn. 3885/788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 240.000 €.
Importo capitale: 120.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/12/2022 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 09/01/2023 a Lecco ai nn. 207/175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	**€. 2.200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.000,00**
Millesimi condominiali:	**8,1331**

Ulteriori avvertenze:

Si riporta testualmente dallatto di proivenienza:

"Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Lecco, con accesso da Viale Turati 97, denominato “Condominio Santo Stefano”, e precisamente: appartamento composto da due locali e servizi al piano seminterrato della scala A."

"Compete all'unità immobiliare in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali ai sensi degli art.1117 e seguenti del codice civile in ragione di 8,1331/1000, ivi compresi gli accessi, scale, locali ed impianti di riscaldamento, locale ed impianti di sollevamento, fosse biologiche nonchè la comproprietà del cortile esistente tra il fabbricato sul viale Turati ed il fabbricato sulla Via G. D’Annunzio, cortile indicato nel catasto terreni con il mappale 1409, nonchè del portico esistente sotto il fabbricato in fregio alla via G. D’annunzio costruito sul mappale 1398."

Interpellato sulla situazione debitoria relativa all'appartamento pignorato, nei confronti del Condominio, l'Amministratore oltre a fornire debita documentazione, ha risposto testualmente quanto segue: "*Trasmetto in allegato il rendiconto es. 2022, preventivo 2023, saldo termotecnico opere di sostituzione caldaia e saldo sostituzione ascensore dai quali si evince la situazione debitoria del Sig.* *** DATO OSCURATO *** *che ammonta a € 1.593,96 come saldo esercizio 2022, € 1.910,38 per il preventivo dell'anno in corso oltre a € 75,00 per il posto moto; € 318,73 (saldo caldaia) + € 120,72 (saldo ascensore) per spese straordinarie non versate*."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di scrittura privata autenticata (dal 28/02/2008), con atto stipulato il 28/02/2008 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 17208/4732 di repertorio, trascritto il 05/03/2008 a Lecco ai nn. 3884/2402

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 31/08/2000 fino al 28/02/2008), con atto stipulato il 31/08/2000 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 138175/35902 di repertorio, trascritto il 05/09/2000 a Lecco ai nn. 11079/7419.
Precedenti proprietari: BALBIANI ANTONIA (n. 04/05/1948), BALBIANI PAOLO (n. 12/05/1953), BALBIANI PIETRO (n. 05/03/1958)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione fornita dal Comune di Lecco a seguito di richiesta di accesso agli atti, pratiche edilizie relative al condominio, risulta carente di molte tavole, in particolare di piante, compresa quella relativa al piano dell'edificio A in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima.

Nella documentazione inviata sono presenti tavole riassuntive (planimetria e piante), apparentemente più recenti del progetto originario che corrispondono in linea di massima allo stato di fatto; tuttavia tali elaborati non riportano nè timbro del Comune, nè intestazione, nè firme, nè data, ma solo alcuni numeri riportati a matita (che presumibilmente si riferiscono ai numeri delle tavole originarie che sono andate a sostituire).

Oltre alle piccole difformità riscontrate nell'appartamento anche questa circostanza consiglia la presentazione di una sanatoria edilizia (CILA 1000) per l'immobile stimato.

Nella documentazione ricevuta non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità, mentre per quanto riguarda le opere in Cemento Armato, sono presenti le licenze d'uso delle strutture rilasciate dalla Prefettura di Como il 09/03/1962 (prot. 9454 - prot. Comune di Lecco 15562 del 19/03/1962) e il 17/03/1962 (prot. 9450 - prot. Comune di Lecco 17683 del 23/03/1962).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta a costruire **N. 986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con sottostanti vani ad uso negozi (Fabbricato A), presentata il 29/09/1959 con il n. 36808 di protocollo, rilasciata il 21/11/1959.
Successiva nota (presentazione) del 07/11/1959 prot. 43104/AB. Rilascio nulla osta con prescrizioni. Successivo nulla osta a costruire "un fabbricato ad uso civile abitazione" del 28/12/1959 prot. 49634/AB (domanda del 19/12/1959). Voltura dal Sig. Cogliati Giuseppe a Immobiliare S. Stefano in data 21/01/1961. Successivo nulla osta "ad apportare delle varianti ai progetti precedentemente approvati, circa la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione" del 13/02/1961 prot. 3236 - 6168/AB (domanda del 23/01/1961 e successiva nota del 10/02/1961).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 43 del 30/06/2014 (BURL del 04/03/2015). Correzione errori materiali con delibera n. 69 del 20/12/2021 (BURL del 01/06/2022)., l'immobile ricade in zona R4 - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 5.4 N.T.A. del PGT (Piano delle Regole)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato: alcune imprecisioni ed alcune omissioni (altezze nei singoli locali). La tavola di progetto di riferimento, sebbene presente negli archivi comunali, non è datata, firmata o timbrata.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria (CILA 1000) a firma di tecnico abilitato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- parcella professionale: €.1.100,00
- diritti di segreteria comunali: €.50,00
- sanzione edilizia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.
Da valutare alcuni aspetti critici: per soddisfare i rapporti aeroilluminanti ai sensi della presente normativa, i locali di soggiorno e camera non possono comunicare con la veranda chiusa

(regolarmente). Una soluzione tecnica ed amministrativa dovrà essere individuata dal tecnico incaricato alla presentazione della sanatoria. (Una soluzione potrebbe essere la divisione della veranda in due parti antistanti i singoli locali e l'incorporazione delle due distinte porzioni ad ampliamento di soggiorno e camera).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda catastale: alcune imprecisioni ed alcune omissioni (altezze nei singoli locali)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale con procedura Docfa a firma di tecnico abilitato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- parcella professionale: €.400,00
- diritti catastali: €.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 LECCO VIALE FILIPPO TURATI 97, QUARTIERE TURATI - SANTO STEFANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Viale Filippo Turati 97, quartiere Turati - Santo Stefano, della superficie commerciale di **59,05** mq per la quota di:

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

L’appartamento oggetto di stima fa parte di un condominio di grandi dimensioni edificato a partire dal 1959 tra Viale Turati, Via Capodistria e Via G. d’Annunzio.

CONDOMINIO S. STEFANO

L’edificio è costituito da due stecche che si fronteggiano, impostate a quote differenti, di 10 piani (8 fuori terra) verso viale Turati e di 4 piani (oltre ad autorimesse all’interrato) verso Via d’Annunzio; i due corpi di fabbrica verso nord sono collegati sulla via Capodistria da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra adibito a spazio espositivo, a servizio di uno dei negozi che occupano il piano terreno verso il viale; a sud la costruzione è in aderenza ad un fabbricato preesistente, formando così un cortile interno di forma trapezioidale.

I caratteri tipologici e le finiture dei fabbricati sono di buon pregio, tipici del periodo di costruzione e le condizioni generali del condominio sono buone per l’età.

L’appartamento oggetto di stima è ubicato di fatto al piano primo seminterrato (anche se catastalmente è piano terreno): dal viale Turati al civico 97, si accede al vano scale comune, con ascensore e servoscala che consente a persone con disabilità di superare i primi gradini, scendendo di un piano si arriva al livello dell’appartamento; possibile scendere un ulteriore piano ed accede al

cortile interno comune, che affaccia sulla Via d'Annunzio.

APPARTAMENTO MAPP. 38 SUB. 10

Dall'ingresso, piuttosto spazioso si entra nel soggiorno, sulla destra del quale è presente un piccolo locale cottura separato con finestra sul cortile interno; il soggiorno ha porta finestra verso la veranda, chiusa con serramenti, 4 su 6 dei quali apribili ed affacciata sul cortile interno piuttosto chiuso e con edifici incombenti.

In linea con l'ingresso vi è il corridoio della zona notte che dà accesso alla camera matrimoniale, anch'essa affacciata sulla veranda, ad un ripostiglio cieco, ad un locale sgombero (utilizzato come cameretta) ed il bagno. Il locale sgombero ed il bagno hanno unicamente aperture verso la bocca di lupo sul lato Viale Turati.

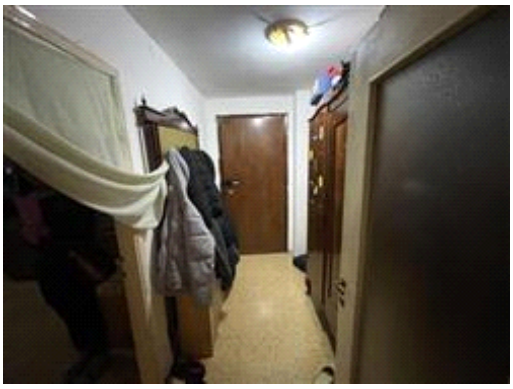
L'appartamento si presenta allo stato originale ed è da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (-1), ha un'altezza interna di 235-300.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Filippo Turati 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: a levante Viale Turati, a ponente spazi comuni, a mezzogiorno proprietà Bettini, a tramontana proprietà S. Stefano al sub. 9.
  In precedenza, dati derivanti da: Atto del 28/02/2008 Pubblico ufficiale CIMEI FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 17208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2402.1/2008 Reparto PI di LECCO in atti dal 06/03/2008

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

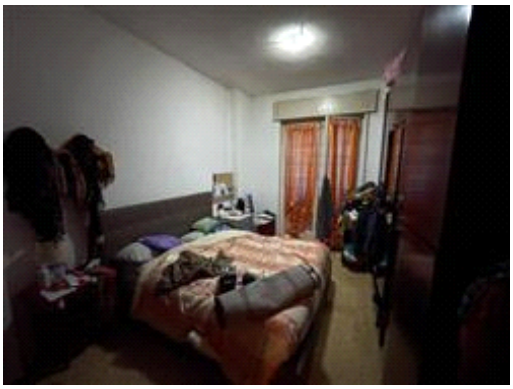


ingresso e disimpegno

soggiorno

soggiorno

cottura

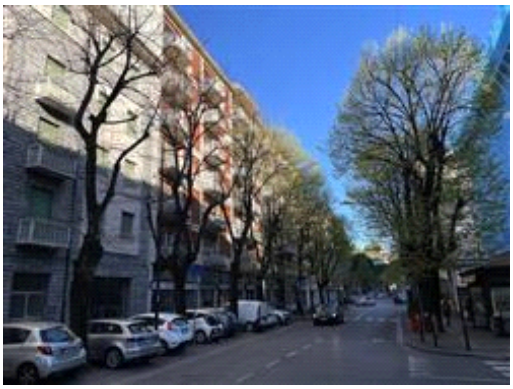


camera

camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Bergamo, Como). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Lecco, Gruppo delle Grigne.



Edificio A su Viale Turati

su Viale Turati

Edifici A e B da Via Capodistria

Edificio B su Via G. d'Annunzio (già Via S. Stefano)

Edificio A: propsetto sul cortile interno

cortile interno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO

(qualità/stato di conservazione)

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, alimentato a gas metano (7/7), presumibilmente conforme, la distribuzione avviene tramite radiatori, di epoca piuttosto recente, dotati di contabilizzatori.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato nel locale cottur (5/7).

L'impianto idrosanitario appare in discreta efficienza (6/6).

L'impianto elettrico sottotraccia (7/7), come quello TV appaiono datati e non sono conformi.

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilitura (7/5) il tutto tinteggiato (6/4).

La parete verso Viale Turati presente evidenti segni di condensa e presumibilmente infiltrazioni dalla bocca di lupo e necessita di risanamento a causa delle muffe presenti.

I pavimenti sono in marmette di graniglia (5/6) negli ambienti principali, in piastrelle di ceramica nel bagno (5/5), come il rivestimento (5/5).

I serramenti ad ante battenti sono in legno con vetro semplice, quelli di soggiorno e camera con antistanti tapparelle (4/4).

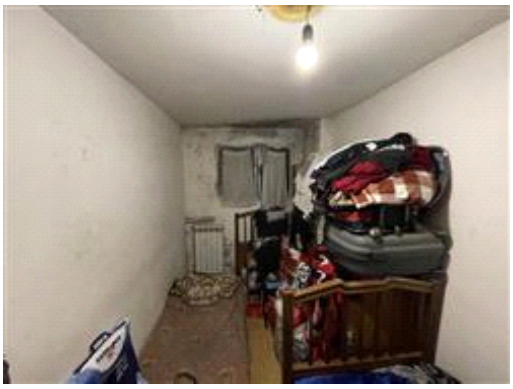
Le porte interne in legno, alcune a vetri (5/5).

Il portoncino di ingresso è in legno (5/5).

L’appartamento si presenta in cattive condizioni, necessita di lavori di risanamento e ristrutturazione e occorre rivedere la distribuzione attuale che non risponde alle vigenti normative, in quanto i locali abitabili non possono affacciarsi su veranda chiusa ed i locali sul retro non sono adeguati alla permanenza di persone.

veranda

bagno



locale sgombero

disimpegno

ripostiglio

pianerottolo di ingresso

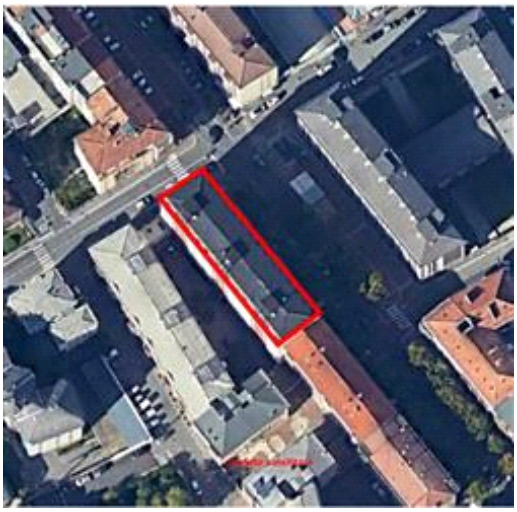
CONSISTENZA:

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*

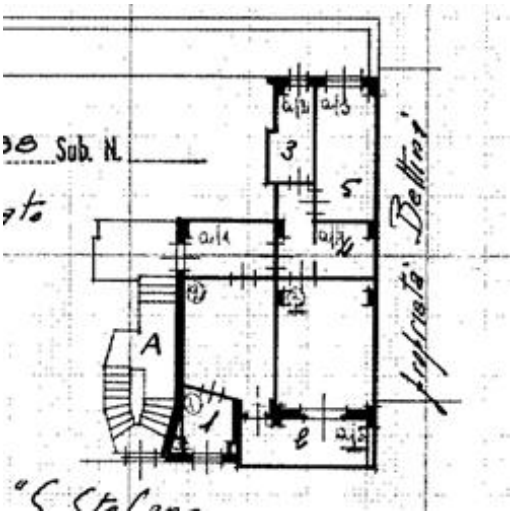
descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI (h. 300 - verso il cortile interno: cucinino, soggiorrno, camera)	36,50	x	100 %	=	36,50
LOCALI ACCESSORI (h. 235 -					

centrali ciechi: ingresso, porz. disimpegno, ripostiglio)	14,00	x	70 %	=	9,80
LOCALI ACCESSORI (h. 235 - verso la bocca di lupo: porz. disimpegno, bagno, sgombero) CON PROBLEMI DI UMIDITA'	17,50	x	50 %	=	8,75
VERANDA (verso il cortile interno)	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	**76,00**				**59,05**



ortofoto satellitare

estratto di mappa



estratto scheda catastale

pianta depositata in comune

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: 29/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale vista lago - da ristrutturare

Indirizzo: Via Trento 3 (case Ferrovieri)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale ampio - vetusto abitabile

Indirizzo: Via Ca' Rossa

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/04/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: trilocale - vetusto abitabile

Indirizzo: Via Turati 98

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.537,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni tiene conto della difficile situazione del mercato immobiliare, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

Le conseguenze economiche della pandemia e la grave crisi internazionale in corso, provocano ulteriori incertezze sul mercato immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

La situazione nella città di Lecco è generalmente migliore rispetto ad altre aree della provincia, ma la zona di Viale Turati – Santo Stefano, sebbene in zona semicentrale e ricca di servizi sconta quotazioni piuttosto basse.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2022, in Comune di LECCO, zona Semicentrale/S. STEFANO – ZONA TURATI, per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE indica un valore di

mercato di 1.050 – 1.300 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.A.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2023), in Comune di LECCO, quartiere S. STEFANO – VIALE TURATI, per immobili RESIDENZIALI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 800 – 1.200 €/mq.

Inoltre sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Sono stati considerati in positivo oltre alla posizione strategica dell'immobile, il contesto condominiale datato ma di buon pregio e discretamente mantenuto, la sufficiente dotazione impiantistica ed in negativo la posizione ed esposizione molto penalizzata dell'appartamento, al piano primo sottostrada, con unico affaccio verso il cortile, le condizioni generali dell'appartamento che necessita di ristrutturazione, anche a causa delle infiltrazioni provenienti dalla bocca di lupo posta verso viale Turati.

L'atto di provenienza del 28/02/2008 riporta un prezzo di acquisto del bene pignorato di € 98.000,00 che appare molto elevato anche per tempi in cui il mercato era migliore.

I comparabili disponibili vantano qualità, esposizione e condizioni generali migliori rispetto all'oggetto di stima.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire un valore base di € 800,00/mq. per i locali con permanenza di persone debitamente ridotto per i locali accessori contro terra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,05	x	800,00	=	**47.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Risanamento pareti est da umidità e muffe, sigillatura serramenti e revisione bocca di lupo per evitare infiltrazioni nei locali bagno e sgombero (eventuali infiltrazioni da parti comuni sono di competenza condominiale)		-700,00
Adeguamento porzione di veranda (con costruzione divisorio, come prospettato al capitolo 8.CONFORMITA')		-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.740,00**

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 Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	59,05	0,00	45.740,00	45.740,00
				45.740,00 €	**45.740,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non è in alcun modo divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.140,00**

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: **€. 6.471,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.669,00**

data 29/05/2023

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI