



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Selva Carlotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate MOLGORA Via Como 43, della superficie commerciale di **181,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano di fabbricato plurifamiliare, accessibile da scala interna e dotato di affaccio su quattro lati.

Composto da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con affaccio su balcone coperto, cucina con affaccio su balcone a "L", disimpegno, tre camere e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1713 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In riferimento a Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: affaccio su mappale 3120, affaccio su stesso mappale, affaccio su mappale 3119, affaccio su tre lati su stesso mappale.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato.

B box doppio a OLGiate MOLGORA Via Como 43, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio posto al piano terra e dotato di accesso da piazzale ed ente comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima 2,45 m; massima 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3125 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 43, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/05/2021 protocollo n. LC0028518 in atti dal 05/05/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17311.1/2021)

Coerenze: In riferimento a Estratto Mappa, da Nord in senso orario: mappale 1713 su due lati, mappale 1714, mappale 3124.

L'intero edificio sviluppa un piano, un piano fuori terra, nessun piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.013,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 111.361,82

trova:

Data della valutazione:

20/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
E' stata riscontrata la presenza di una scrittura per diritto di abitazione a favore dei Sig.ri Tavola Orsola e Bonanomi Angelo; si rimanda alla relazione dettagliata del Custode Giudiziario che illustra la situazione dello stato di occupazione.

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 13/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1001 di repertorio, iscritta il 28/03/2019 a LECCO ai nn. 4539/618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 56.000,00.

Importo capitale: 37.256,43

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2000 a firma di FRANCESCO BRINI ai nn. 40938 di repertorio, iscritta il 16/10/2020 a LECCO ai nn. 12321/1722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 116.202,80.

Importo capitale: 77.468,53.

Ipoteca in rinnovazione per atto di mutuo del Notaio dott. Francesco Brini in data 16/11/2000 rep. 40938, per rinnovazione della formalità iscritta il 23/11/2000 all'articolo 3272.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 875 di repertorio, trascritta il 15/09/2021 a LECCO ai nn. 14769/10838, 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:

Domanda giudiziale, stipulata il 30/03/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1900/2015 di repertorio, trascritta il 15/04/2015 a LECCO ai nn. 3985/2963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

annotazione a trascrizione, stipulata il 15/04/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2963/2015 di repertorio, trascritta il 25/05/2015 a LECCO ai nn. 5674/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Piemari Cereda - Piemari Cereda Ezio Pietro

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:	

Gli utilizzatori hanno comunicato che l'immobile non è dotato dell'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B.: Sono in corso procedimenti avanti il Tribunale di Lecco per stabilire l'esistenza del diritto di abitazione dei sig.ri *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 18/12/2014). Decesso del sig. Piemari Cereda Ezio Pietro in data 18/12/2014; pubblicazione testamento olografo in data 15/01/2015 con Atto rep. 168424 in cui erede unico è la sig.ra Rigamonti Francesca. Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Lecco del 15.11.2017, rep.562 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecco il 28.03.2019 al n.4538 del registro generale e al n. 3272 del registro particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/11/2000)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/11/2000 fino al 18/12/2014), con atto stipulato il 16/11/2000 a firma di Brini Francesco ai nn. 40937/7949 di repertorio, registrato il 21/11/2000 a Merate ai nn. 1202 serie 1V, trascritto il 23/11/2000 a Lecco ai nn. 14277/9489

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sull'atto di prevenienza del 2000 a firma del Notaio dott. Francesco Brini sono riportate delle concessioni edilizie che, all'esito dell'accesso agli atti, non riguardano il fabbricato e le unità oggetto della presente relazione e del pignoramento immobiliari, ma bensì le unità situate sugli altri piani dello stesso edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 8/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 10/04/1965 con il n. 8/65 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite Concessioni Edilizie in merito al box al piano terra, pertanto non è stato possibile verificarne la conformità edilizia. Essendo l'immobile conforme alla planimetria catastale, si presuppone che lo stesso sia conforme da un punto di vista edilizio / urbanistico. Negli archivi comunali non è stata reperita nessuna documentazione in merito all'agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Si stima un costo per l'ottenimento dell'agibilità pari ad € 6.000,00 comprensivo di opere per l'adeguamento dell'impiantistica alla vigente normativa e spese tecniche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella posizione dei tavolati e delle aperture interne all'unità immobiliare e diversa rappresentazione planimetrica del balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria, con accertamento della compatibilità paesaggistica, e pagamento delle sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento piano primo

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di struttura in legno e metallo annessa al box

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento struttura con pratica all'ATS per smaltimento e gestione amianto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a box al piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le intestazioni catastali non sono state aggiornate a seguito dell'accettazione tacita di eredità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di voltura catastale con pagamento dei diritti

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA COMO 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate MOLGORA Via Como 43, della superficie commerciale di **181,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano di fabbricato plurifamiliare, accessibile da scala interna e dotato di affaccio su quattro lati.

Composto da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con affaccio su balcone coperto, cucina con affaccio su balcone a "L", disimpegno, tre camere e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1713 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: In riferimento a Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: affaccio su mappale 3120, affaccio su stesso mappale, affaccio su mappale 3119, affaccio su tre lati su stesso mappale.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 230 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11,00 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14,00 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 33,00 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Data contratto/rilevazione: 14/03/2021
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Olgiate Molgora (LC), Via Cesare Battisti 8
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2021
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Santa Maria Hoè (LC), Via Monsignor Mozzanica
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Olgiate Molgora (LC), Via Cesare Battisti
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.092,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 74.700,00 pari a 982,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 14/12/2021
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2021

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile. Nel valore unitario di stima è stato considerato l'impianto di riscaldamento soltanto parziale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	99.000,00	90.000,00	74.700,00
Consistenza	181,56	100,00	100,00	76,00
Data [mesi]	0	9,00	2,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.100,00	1.000,00	1.092,11
Stato di manutenzione	3,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
Stato di manutenzione	10 %	9.900,00	9.000,00	7.470,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	99.000,00	90.000,00	74.700,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	73.404,00	73.404,00	95.004,00
Stato di manutenzione	-29.700,00	-27.000,00	-22.410,00

Prezzo corretto	142.704,00	136.404,00	147.294,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			142.134,00
Divergenza:		7,39%	< 10%
Gli immobili comparativi sono simili all'oggetto di perizia e la divergenza risulta limitata.			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	181,56	x	782,85	=	142.134,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.134,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.134,00

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA COMO 43

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a OLGiate MOLGORA Via Como 43, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio posto al piano terra e dotato di accesso da piazzale ed ente comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima 2,45 m; massima 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3125 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: VIA COMO n. 43, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/05/2021 protocollo n. LC0028518 in atti dal 05/05/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17311.1/2021)
Coerenze: In riferimento a Estratto Mappa, da Nord in senso orario: mappale 1713 su due lati, mappale 1714, mappale 3124.

L'intero edificio sviluppa un piani, un piani fuori terra, nessun piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 230 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11,00 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14,00 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 33,00 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: manuale	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box doppio	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata a corpo, considerando unità simili nello stesso complesso immobiliare ed in altri fabbricati nelle vicinanze. Nel valore a corpo attribuito si è tenuto conto delle finiture e della scarsa condizione di manutenzione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Essendo presente un procedimento per accertamento del diritto di abitazione, essendo l'immobile alla data di perizia occupato dai sigg. *** DATO OSCURATO *** , si ritiene corretto applicare la svalutazione del 15 % per lo stato di occupazione poichè alla data della vendita forzata, lo stesso immobile non risulterà libero per l'aggiudicatario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2021 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	181,56	0,00	142.134,00	142.134,00
B	box doppio	32,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				162.134,00 €	162.134,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 24.320,10**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.013,90**

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 **€ 19.652,09**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 111.361,82

data 20/12/2021

il tecnico incaricato
Claudio Paglia