



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. IVANA MONTANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2

telefono: 3391206590

email: m.sprea80@libero.it

PEC: massimo.spreadfico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** ubicato a Cremella (LC) via Cesare Battisti 58, avente superficie commerciale pari a **131,95** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'appartamento possiede un'altezza interna pari a 300 cm ed è composto da quattro locali, oltre cucina, servizi e balconi.

Secondo il titolo edilizio cronologicamente più recente, l'appartamento dovrebbe essere suddiviso secondo due distinte unità ad uso abitativo ("due locali più servizi"), collegate tra loro da una porta interna e costituite rispettivamente da:

- soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone;
- tinello, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone.

La distinzione di cui sopra non risulta però essere supportata dall'identificazione catastale e dalla descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza.

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato a destinazione mista, ovvero composto da unità ad uso abitativo, unità ad uso commerciale e deposito.

L'intero edificio è stato realizzato durante gli anni 1977-78 e risulta essere costituito complessivamente da quattro piani (seminterrato, terra, primo, secondo/sottotetto).

Il fabbricato è circondato da un'ampia area esterna ad uso comune, prevalentemente destinata a piazzale di manovra e giardino perimetrale.

L'accesso al vano scala ad uso comune avviene al piano seminterrato dell'edificio, in corrispondenza della facciata secondaria (prospetto nord-ovest).

Gli ingressi da strada pubblica sono consentiti dalla presenza di un cancello carraio e di un cancelletto pedonale, attualmente guasto.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1352, subalterno 701, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti 58, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze, così come indicato nell'atto di provenienza: "vano scala comune, pianerottolo d'accesso, altra unità immobiliare, mappale 1348."

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                       |                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>131,95 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |

|                                                                                                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 100.060,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 85.051,00  |
| Data della valutazione:                                                                        | 06/11/2023    |

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

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera (accesso forzoso effettuato in data 25/10/2023, con ausilio di fabbro specializzato).

### 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 04/11/2008 a firma di notaio Antonio Trezza ai nn. 61031/14161 di repertorio, iscritta il 26/11/2008 a Lecco ai nn. 19226/3848, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di garanzia a mutuo.

Importo ipoteca: 210.000 euro.

Importo capitale: 140.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 1, particella 143, subalterno 701 (ora particella 1352, subalterno 701).

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

**Pignoramento** del 07/02/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 253 di repertorio, trascritto il 16/03/2023 a Lecco ai nn. 3910/2868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 1, particella 143, subalterno 701 (ora particella 1352, subalterno 701), ma si segnala che tale identificativo è stato soppresso in data antecedente il pignoramento.

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 possibile indicare la modalità di ripartizione di eventuali spese condominiali inerenti le parti comuni del fabbricato, in quanto non risultano presenti le tabelle millesimali di proprietà.

Relativamente alle parti comuni, si segnala il malfunzionamento dell'impianto di illuminazione del vano scala e, nell'area circostante il fabbricato, la presenza di rifiuti di vario tipo, di una baracca metallica prefabbricata e di tre automezzi presumibilmente abbandonati.

Sono inoltre presenti diverse tettoie metalliche, una delle quali installata in aderenza alla facciata nord-ovest dell'edificio, mentre il porticato che conduce al vano scala risulta essere chiuso da una partizione esterna composta da serramenti in vetro e alluminio.

Trattandosi di parti comuni, si avvisa il lettore che eventuali irregolarità edilizie e/o paesaggistiche inerenti gli elementi di cui sopra (tettoie e porticato) sarebbero attribuite ai soggetti intestatari di tutte le unità costituenti il fabbricato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

dal 04/11/2008, per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita stipulato il 04/11/2008 a firma di notaio Antonio Trezza ai nn. 61030/14160 di repertorio, trascritto il 26/11/2008 a Lecco ai nn. 19225/12395.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 1, particella 143, subalterno 701 (ora particella 1352, subalterno 701).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

fino al 04/11/2008, per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti:

- compravendita del 15/04/1976 a firma di notaio Carlo Gallizia al n. 73074 di repertorio, trascritta il 07/05/1976 ai nn. 3371/2893;

- compravendita del 28/04/1977 a firma di notaio Carlo Gallizia al n. 75044 di repertorio, trascritta il 17/05/1977 ai nn. 3161/2872;

- divisione del 27/07/1984 a firma di notaio Giuseppe Gallizia al n. 5394 di repertorio, trascritta il 14/08/1984 ai nn. 8368/6580.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia N. 2/977** e successiva variante, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "costruzione di casa ad uso abitazione e negozio", domanda presentata il 14/04/1977, concessione rilasciata il 13/07/1977 (lavori iniziati il 30/07/1977).

Concessione edilizia in variante n. 2/78, rilasciata il 11/07/1978.

Agibilità rilasciata il 11/08/1978.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.G.T. Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 12/05/2009, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 del 30/12/2009.

L'intero fabbricato ricade in "zona residenziale - insediamenti di edilizia consolidata (0,80 mc/mq)", le cui caratteristiche sono descritte all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Si segnala che parte dell'area esterna ad uso comune, circostante l'edificio, risulta essere assoggettata a "zona di rispetto e tutela" a causa della presenza di un elettrodotto aereo (220 KV).

L'intero territorio comunale è tutelato ai sensi del d.lgs. 42/2004, articolo 136, lettere c) e d).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs. 222/2016.

Confrontando lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici di cui al titolo edilizio cronologicamente più recente (*Concessione edilizia in variante n. 2/78*), si evidenziano le difformità di seguito riportate:

- presenza di un tavolato in cartongesso all'interno del locale tinello, grazie al quale è stato ottenuto un vano ad uso ingresso/disimpegno (dimensioni pari a 385 x 170 cm), non rappresentato graficamente nella tavola di progetto;
- la cucina sviluppa una profondità pari a 455 cm, ovvero superiore rispetto a quanto deducibile dall'elaborato grafico di progetto.

Si segnala che con il rilascio della concessione sopracitata, è stata contestualmente autorizzata la richiesta di frazionamento dell'originaria unità abitativa (quadrilocale più servizi) secondo due differenti appartamenti (bilocali più servizi), nonostante nella tavola di progetto sia stata mantenuta la porta interna che ne consente il collegamento diretto.

Considerata l'attuale presenza di tale collegamento e l'identificazione catastale univoca dell'unità abitativa, ai fini della presente relazione si propende per la valutazione del bene nella sua interezza, ma si informa il lettore che l'attuale distribuzione degli spazi interni, la presenza di due differenti accessi dal vano scala, l'effettiva separazione degli impianti di riscaldamento e di adduzione del gas, potrebbero consentire un agevole frazionamento dell'appartamento.

Secondo il vigente Regolamento Locale di Igiene, il soggiorno e una camera da letto non rispettano gli attuali requisiti minimi di aero-illuminazione naturale, a causa delle insufficienti dimensioni dei serramenti esterni in rapporto alla superficie utile dei locali stessi.

Al fine di ottenere il rispetto dei sopracitati requisiti, si suggerisce la riduzione della superficie utile di entrambi i locali, mediante la realizzazione di una cabina armadio all'interno della camera da letto e di un vano avente funzione di ingresso/disimpegno a discapito del soggiorno.

Relativamente a quest'ultimo e in alternativa a quanto sopra, si potrebbe suggerire la demolizione del tavolato che attualmente divide il soggiorno dall'adiacente camera da letto, in modo tale da ottenere un unico vano di superficie utile pari a circa 40 mq, il quale potrebbe disporre di tre portefinestre sufficienti a garantire il rispetto dei requisiti minimi di aero-illuminazione naturale.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante il deposito della pratica C.I.L.A.

(Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), tramite cui l'intestatario dovrà dichiarare che le opere sono già state realizzate e pertanto la regolarizzazione sarà soggetta a sanzione pecuniaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.000,00
- sanzione pecuniaria: €1.000,00
- ipotesi di costo per la formazione della cabina armadio e del vano ad uso ingresso/disimpegno (formazione dei tavolati in cartongesso, posa dei serramenti interni di collegamento e adeguamento dell'impianto elettrico): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Si rimanda alle difformità descritte al precedente paragrafo.

Ad avvenuta regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione della pratica catastale (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CREMELLA VIA CESARE BATTISTI 58

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** ubicato a Cremella (LC) via Cesare Battisti 58, avente superficie commerciale pari a **131,95** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'appartamento possiede un'altezza interna pari a 300 cm ed è composto da quattro locali, oltre cucina, servizi e balconi.

Secondo il titolo edilizio cronologicamente più recente, l'appartamento dovrebbe essere suddiviso secondo due distinte unità ad uso abitativo ("due locali più servizi"), collegate tra loro da una porta interna e costituite rispettivamente da:

- soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone;
- tinello, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone.

La distinzione di cui sopra non risulta però essere supportata dall'identificazione catastale e dalla descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza.

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato a destinazione mista, ovvero composto da unità ad uso abitativo, unità ad uso commerciale e deposito.

L'intero edificio è stato realizzato durante gli anni 1977-78 e risulta essere costituito complessivamente da quattro piani (seminterrato, terra, primo, secondo/sottotetto).

Il fabbricato è circondato da un'ampia area esterna ad uso comune, prevalentemente destinata a piazzale di manovra e giardino perimetrale.

L'accesso al vano scala ad uso comune avviene al piano seminterrato dell'edificio, in corrispondenza della facciata secondaria (prospetto nord-ovest).

Gli ingressi da strada pubblica sono consentiti dalla presenza di un cancello carraio e di un cancelletto pedonale, attualmente guasto.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1352, subalterno 701, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti 58, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze, così come indicato nell'atto di provenienza: "vano scala comune, pianerottolo d'accesso, altra unità immobiliare, mappale 1348."

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica del comune di Cremella, a confine con i territori comunali di Bulciago e Cassago Brianza.

La zona è di tipo misto in quanto caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, artigianali e industriali.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalle città di Lecco e Como.

Il traffico è di tipo locale, i parcheggi sono sufficienti e la zona risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria.

Le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, lago di Pusiano, Prealpi lombarde.

#### SERVIZI

centro sportivo  
spazi verde

nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km  
autobus distante 0,8 km  
ferrovia distante 2 km  
superstrada distante 4 km

nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:

nella media   
al di sopra della media   
al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente, telaio in alluminio e vetro semplice.

nella media 

*infissi interni:* ante singole a battente realizzate in legno tamburato, alcune dotate di inserto vetrato, oltre alla presenza di una porta a libro.

nella media 

*pareti esterne:* costituite da muratura portante in blocchi di laterizio.

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata con piastrelle di ceramica, in corrispondenza dei balconi.

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata con piastrelle di ceramica.

nella media 

*plafoni:* realizzati con intonaco a base di calce e cemento.

nella media 

*portone di ingresso:* presenza di due differenti porte di ingresso all'unità immobiliare, realizzate in legno tamburato; la serratura di una porta è da ripristinare, in quanto forzata per consentire l'accesso e il rilievo interno del bene.

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento; il rivestimento plastico di finitura presenta alcuni segni di fessurazione e distacco, in corrispondenza dell'angolo sud della facciata.

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti dei bagni (h 230 cm) e della cucina (h 165 cm) sono rivestite con piastrelle di ceramica.

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, eccetto che in corrispondenza del tavolato in cartongesso oggetto di difformità edilizia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.

nella media 

*fognatura:* vasca di raccolta posizionata al di sotto del piazzale ad uso comune, antistante il prospetto principale del fabbricato (svuotamento e pulizia periodica effettuati periodicamente da ditta qualificata, su richiesta dei condòmini).

al di sotto della media 

*gas:* impianto di adduzione con tubazioni a vista in cucina (cottura e caldaia) e nel tinello (caldaia); si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente,

nella media 

effettuata da tecnico abilitato.

*idrico*: tubazioni posate sottotraccia.

*termico*: presenza di due differenti caldaie autonome (cucina e tinello) regolate da altrettanti termostati e radiatori in ghisa; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza degli impianti alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.

*antenna collettiva*: parabola singola con cavi a vista, installata in corrispondenza del balcone principale.

Delle Strutture:

*balconi*: realizzati in cemento armato.

*copertura*: gronda realizzata in cemento armato; lo strato di finitura all'intradosso presenta evidenti segni di deterioramento, causati dall'infiltrazione di acqua piovana. Le lattonerie in lamiera metallica (canali di gronda e pluviali) si presentano in cattivo stato di manutenzione.

*solai*: solaio misto in cemento armato ed elementi di alleggerimento in laterizio.

*scale interne*: vano scala comune costituito da doppia rampa parallela, realizzata in cemento armato.

*strutture verticali*: costituite da pareti perimetrali portanti, realizzate in blocchi di laterizio relativamente ai piani fuori terra del fabbricato.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

mediocre 

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione     | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| soggiorno       | 29,50         | x | 100 %  | = | 29,50         |
| tinello         | 19,00         | x | 100 %  | = | 19,00         |
| camera da letto | 18,00         | x | 100 %  | = | 18,00         |
| camera da letto | 16,00         | x | 100 %  | = | 16,00         |
| cucina          | 11,00         | x | 100 %  | = | 11,00         |
| bagno           | 7,00          | x | 100 %  | = | 7,00          |
| bagno           | 6,50          | x | 100 %  | = | 6,50          |
| disimpegni      | 17,00         | x | 100 %  | = | 17,00         |
| balconi         | 26,50         | x | 30 %   | = | 7,95          |
| <b>Totale:</b>  | <b>150,50</b> |   |        |   | <b>131,95</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Cremella - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Cremella - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Trilocale (anni '50)

Indirizzo: Cremella

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 825,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Quadrilocale (anni '80)

Indirizzo: Cremella

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)

Indirizzo: Cremella

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)

Indirizzo: Cremella

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- entità e consistenza degli spazi ad uso comune;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 131,95 | x | 800,00 | = | <b>105.560,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 105.560,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 105.560,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremella, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia

## 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 | 131,95      | 0,00            | 105.560,00          | 105.560,00          |
|    |              |             |                 | <b>105.560,00 €</b> | <b>105.560,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.060,00**

**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: **€. 15.009,00**

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: **€. 85.051,00**

data 06/11/2023

il tecnico incaricato  
ING. MASSIMO SPREAFICO