



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

avv. Lorenzo Ursoleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2022

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 193/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO Corso Matteotti 33, della superficie commerciale di **84,03** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano sito nel compendio denominato "Quartiere Elisabetta" e composto da ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. E' annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1447 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 33, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/06/2014 Pratica n. LC0059696 in atti dal 17/06/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20564.1/2014)
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare; affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare, ente comune.

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.433,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.168,81
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da *** DATO OSCURATO *** e famiglia.

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 24/10/2014 a firma di MINUSSI DANIELE ai nn. 149653/30548 di repertorio, iscritta il 07/11/2014 a LECCO ai nn. 11909/1760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €289.000,00.

Importo capitale: €170.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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:	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.019,02
Millesimi condominiali:	5,7794

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1995), con atto stipulato il 10/02/1995 a firma di Fulvio Francoli ai nn. 16288/4766 di repertorio, registrato il 01/03/1995 a Como ai nn. 880 serie 1P, trascritto il 15/02/1995 a Lecco ai nn. 1720/1242

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/03/1965 fino al 10/02/1995), con atto stipulato il 27/03/1965 a firma di Bruno Majone ai nn. 2452/615 di repertorio, registrato il 01/04/1965 a Lecco ai nn. 853 vol. 187, trascritto il 14/04/1965 a Lecco ai nn. 1876/1654

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1967; non sono presenti presso gli archivi comunali le pratiche edilizie e i relativi elaborati grafici inerenti la costruzione. Non è stata reperita presso gli archivi comunali alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad € 4.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **28243**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento impianti tecnologici, rilasciata il 29/03/1994 con il n. 28243 di protocollo. Negli archivi comunali è stata reperita la denuncia di inizio lavori e le tavole grafiche.

Denuncia di inizio attività N. **19/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa a norma prevenzione incendi, presentata il 27/12/2002

Denuncia di inizio attività edilizia N. **312/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa a norma del locale caldaia e scavo per posizionamento tubazione gas, presentata il 01/08/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ante 1967 e non sono stati reperiti presso gli archivi comunali gli elaborati grafici; la conformità è stata verificata rispetto alla planimetria catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO CORSO MATTEOTTI 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Corso Matteotti 33, della superficie commerciale di **84,03** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano sito nel compendio denominato "Quartiere Elisabetta" e composto da

ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. E' annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1447 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 33, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/06/2014 Pratica n. LC0059696 in atti dal 17/06/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20564.1/2014)
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare; affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare, ente comune.

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco centro città). 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 Como - ramo di Lecco e Valsassina.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 42 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 44 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 29 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura motorizzata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in facciate con mattoncini paramano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : a split con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e contabilizzatori conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della 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
abitazione piano terra	77,00	x	100 %	=	77,00
balcone	16,00	x	33 %	=	5,28
cantina piano seminterrato	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	100,00				84,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Solferino - Lecco

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Cellini 4, Lecco

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.369,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 75.650,00 pari a 1.163,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/05/2022
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: Via Don Pozzi, Lecco
 Superfici principali e secondarie: 52
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 1.403,85 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 62.050,00 pari a 1.193,27 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 17/05/2022
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e Provincia redatto da FIMAA
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Lecco - Castello
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/05/2022
 Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
 Descrizione: Residenziale
 Indirizzo: Zona C2 - Lecco - semicentrale Castello
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	68.000,00	75.650,00	62.050,00
Consistenza	84,03	50,00	65,00	52,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.600,00	1.369,23	1.403,85
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	5,00	4,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.163,85	1.163,85	1.163,85
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	10 %	6.800,00	7.565,00	6.205,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	68.000,00	75.650,00	62.050,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	39.605,68	22.147,99	37.277,99
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione	6.800,00	7.565,00	6.205,00
Prezzo corretto	114.405,68	105.362,99	105.532,99

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **108.433,89**

Divergenza: 7,90% < **10%**

La divergenza è limitata e i comparativi sono simili all'immobile oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,03 x 1.290,42 = **108.433,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.433,89**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.433,89**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Como, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: 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 2022 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	84,03	0,00	108.433,89	108.433,89
				108.433,89 €	108.433,89 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.433,89**

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: **€ 16.265,08**

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: **€ 92.168,81**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **81,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in piccolo fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra; l'abitazione è situata al piano primo ed è composta da soggiorno / cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE - AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, affaccio su altro mappale, altro fabbricato su altro mappale, affaccio sulla Via Vittorio Veneto, ente comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.068,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.108,30
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/10/2018, con scadenza il 07/10/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6600 euro annui.

In data 03/05/2022 il custode giudiziario avv. Lorenzo Ursileo ha presentato all'Agenzia delle Entrate istanza per la verifica della registrazione del contratto di locazione. In data 06/05/2022 l'Agenzia delle Entrate ha inviato tramite PEC la copia del contratto di locazione pertanto il contratto si intende

registrato.

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** annotata, stipulata il 29/07/2011 a firma di BARONE ALBERTO ai nn. 75788/12941 di repertorio, iscritta il 11/08/2011 a LECCO ai nn. 12576/2366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €493.000,00.

Importo capitale: €290.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4970 di repertorio, iscritta il 29/05/2019 a LECCO ai nn. 7823/1094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €7.989,23.

Importo capitale: €5.630,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 483 di repertorio, trascritta il 07/04/2020 a LECCO ai nn. 3678/2646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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: **€ 800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio. Le spese ordinarie di manutenzione sono

state stimate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 27/07/2011), con atto stipulato il 27/07/2011 a firma di Alberto Barone ai nn. 75775/12934 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Lecco ai nn. 12574/8491

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 05/12/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/2004 fino al 18/09/2006).

Denuncia di successione in morte di Ronchetti Giovanni, deceduto in data 05/12/2004, registrata il 25/11/2005 all'Ufficio del Registro ai nn. 1076/2005, trascritta a Lecco il 08/02/2006 ai nn. 2522/1644; risulta trascritta in data 29/11/2005 ai nn. 21227/12369 accettazione espressa di eredità di RONCHETTI GIOVANNI da parte degli eredi RONCHETTI EUFEMIA, RONCHETTI AMBROGIO, RONCHETTI ENRICO, RONCHETTI LUCA e RONCHETTI RINA MARIA CARLA nascente da atto del Notaio dott. Speranza Enrica del 21/11/2005.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/09/2006 fino al 27/07/2011), con atto stipulato il 18/09/2006 a firma di Speranza Enrica ai nn. 565/344 di repertorio, trascritto il 27/09/2006 a Lecco ai nn. 17630/11116

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad €3.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di inizio lavori **N. 13919**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 27/10/2011 con il n. 13919 di protocollo

Permesso di costruire **N. 45/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio con recupero sottotetto, rilasciata il 09/07/2012 con il n. 45/2012 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 142/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 18/05/2013 con il n. 6437 di protocollo.

A seguito di sopralluogo in cantiere dell'Ufficio Tecnico, con nota in data 23/04/2013 prot. 5407, è stata comunicato dell'Ufficio Tecnico che la pratica è da considerarsi come Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria.

Permesso di costruire **N. 127/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PC n. 45/2012, rilasciata il 14/10/2015 con il n. 127/2015 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 122/16** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione lavori di mera finitura di completamento sia interni (piastrelle) e esterni (pittura muri e giardino interno). Opere di finitura richieste a seguito di permesso di costruire 45/2012 e variante allo stesso 127/2015 scaduti., presentata il 27/05/2016 con il n. 6247 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Comunicazione preavviso di diniego ex art. 10 inerente la SCIA n. 122/16 in data 03/06/2016 prot. 6465.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALBIATE VIA VITTORIO VENETO 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **81,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in piccolo fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra; l'abitazione è situata al piano primo ed è composta da soggiorno / cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE - AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, affaccio su altro mappale, altro fabbricato su altro mappale, affaccio sulla Via Vittorio Veneto, ente comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 25 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: blindato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: da collaudare

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: da collaudare

al di sotto della media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare

al di sotto della media 

telefonico: sottotraccia conformità: da collaudare

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pietra

al di sotto della 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
abitazione piano primo	81,00	x	100 %	=	81,00
balcone piano primo	2,00	x	33 %	=	0,66
Totale:	83,00				81,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Residenziale - abitazione civile

Indirizzo: Galbiate - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Vittorio Veneto - Galbiate

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.433,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 101.150,00 pari a 1.218,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Bernardino, 6 - Galbiate

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.171,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 63.750,00 pari a 996,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Filanda Maggiore, 4 - Galbiate

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.227,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 114.750,00 pari a 1.043,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/05/2022

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e Provincia redatto da FIMAA

Descrizione: Residenziale 11/30 anni

Indirizzo: Galbiate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Consistenza	81,66	83,00	64,00	110,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.433,73	1.171,88	1.227,27
numero dei bagni	1,00	2,00	1,00	2,00
stato di manuntenzione	5,00	6,00	5,00	5,00

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	996,09	996,09	996,09
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manuntenzione	10 %	10.115,00	6.375,00	11.475,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.334,77	17.591,02	-28.229,30
numero dei bagni	-7.000,00	0,00	-7.000,00
stato di manuntenzione	-10.115,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	82.700,23	81.341,02	79.520,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.187,32**

Divergenza: 3,84% < **10%**

La divergenza è molto limitata e gli immobili simili all'oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,66 x 994,21 = **81.187,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.187,32
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.187,32

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: 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 2022 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	81,66	0,00	81.187,32	81.187,32
				81.187,32 €	81.187,32 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 8.118,73**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.068,59**

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 **€ 10.960,29**

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: € 62.108,30

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in corso di costruzione situato al piano secondo sottotetto e composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico: altra unità immobiliare; affaccio su altro mappale; altra unità immobiliare; ente comune; affaccio su Via Vittorio Veneto.
Unità immobiliare graffata al mappale 1732 subalterno 705.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.453,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.635,16
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è in corso di costruzione; le opere non sono terminate.

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** annotata, stipulata il 29/07/2011 a firma di BARONE ALBERTO ai nn. 75788/12941 di repertorio, iscritta il 11/08/2011 a LECCO ai nn. 12576/2366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €493.000,00.

Importo capitale: €290.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4970 di repertorio, iscritta il 29/05/2019 a LECCO ai nn. 7823/1094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €7.989,23.

Importo capitale: €5.630,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 483 di repertorio, trascritta il 07/04/2020 a LECCO ai nn. 3678/2646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 27/07/2011), con atto stipulato il 27/07/2011 a firma di Alberto Barone ai nn. 75775/12934 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Lecco ai nn. 12574/8491

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 05/12/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/2004 fino al 18/09/2006).

Denuncia di successione in morte di Ronchetti Giovanni, deceduto in data 05/12/2004, registrata il 25/11/2005 all'Ufficio del Registro ai nn. 1076/2005, trascritta a Lecco il 08/02/2006 ai nn. 2522/1644; risulta trascritta in data 29/11/2005 ai nn. 21227/12369 accettazione espressa di eredità di RONCHETTI GIOVANNI da parte degli eredi RONCHETTI EUFEMIA, RONCHETTI AMBROGIO, RONCHETTI ENRICO, RONCHETTI LUCA e RONCHETTI RINA MARIA CARLA nascente da atto del Notaio dott. Speranza Enrica del 21/11/2005.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/09/2006 fino al 27/07/2011), con atto stipulato il 18/09/2006 a firma di Speranza Enrica ai nn. 565/344 di repertorio, trascritto il 27/09/2006 a Lecco ai nn. 17630/11116

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie risultano scadute pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare nuova pratica edilizia per poter concludere le opere in conformità ai permessi già rilasciati in precedenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di inizio lavori **N. 13919**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 27/10/2011 con il n. 13919 di protocollo

Permesso di costruire **N. 45/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio con recupero sottotetto, rilasciata il 09/07/2012 con il n. 45/2012 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 142/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 18/05/2013 con il n. 6437 di protocollo.

A seguito di sopralluogo in cantiere dell'Ufficio Tecnico, con nota in data 23/04/2013 prot. 5407, è stata comunicata dall'Ufficio Tecnico che la pratica è da considerarsi come Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria.

Permesso di costruire **N. 127/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PC n. 45/2012, rilasciata il 14/10/2015 con il n. 127/2015 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 122/16** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione lavori di mera finitura di completamento sia interni (piastrelle) e esterni (pittura muri e giardino interno). Opere di finitura richieste a seguito di permesso di costruire 45/2012 e variante allo stesso 127/2015 scaduti., presentata il 27/05/2016 con il n. 6247 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Comunicazione preavviso di diniego ex art. 10 inerente la SCIA n. 122/16 in data 03/06/2016 prot. 6465.

CILA comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 132/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamente piano secondo attualmente al rustico, presentata il 22/07/2019 con il n. 9624 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'elaborato planimetrico non raffigura correttamente la situazione del piano sottotetto. Non si ritiene tale ingruenza una difformità; alla conclusione delle opere l'aggiudicatario dovrà aggiornare la situazione catastale e quindi anche l'elaborato planimetrico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALBIATE VIA VITTORIO VENETO 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in corso di costruzione situato al piano secondo sottotetto e composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico: altra unità immobiliare; affaccio su altro mappale; altra unità immobiliare; ente comune; affaccio su Via Vittorio Veneto.
Unità immobiliare graffata al mappale 1732 subalterno 705.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

biblioteca

nella media 

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39 km	nella media	
autobus distante 600 m	nella media	
ferrovia distante 2,5 km	nella media	
superstrada distante 3,5 km	nella media	
tangenziale distante 25 km	al di sotto della media	
autostrada distante 35 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato e si trova al momento della perizia "al rustico". Risulta posata la copertura in legno e sono stati edificati alcuni tavolati; le divisione interne sono in parte in cartongesso ed in parte in muratura. Le aperture presenti in soggiorno/cottura e nella camera sono abbaini; nelle pratiche edilizie è indicato un velux in copertura che dovrà essere eseguito prima della conclusione delle opere. Non sono stati posati i serramenti e gli oscuranti; le aperture sono state tamponate momentaneamente con pannelli in cartongesso per impedire l'accesso ad animali e/o estranei. Non è presente alcun impianto interno (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento, ecc...). L'aggiudicatario dovrà concludere le opere mediante la presentazione di nuova pratica edilizia, con relativo progetto impiantistico, relazioni varie, in conformità ai permessi rilasciati in precedenza.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano sottotetto	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Residenziale - civile abitazione
Indirizzo: Galbiate - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Vittorio Veneto - Galbiate
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.433,73 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 101.150,00 pari a 1.218,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Bernardino, 6 - Galbiate
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.171,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 63.750,00 pari a 996,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Filanda Maggiore, 4 - Galbiate
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.227,27 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 114.750,00 pari a 1.043,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e provincia redatto da FIMAA
 Descrizione: Residenziale - recente
 Indirizzo: Galbiate
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 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 dell'immobile al finito 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. Dal valore dell'unità immobiliare al finito vengono detratte le spese di finiture, comprensive di spese tecniche, per ultimare le lavorazioni. Essendo l'immobile "al rustico", senza alcun impianto, senza serramenti e con porzioni di tavolati mancanti, si stima un costo delle opere di finiture pari a circa € 700,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Consistenza	55,00	83,00	64,00	110,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.433,73	1.171,88	1.227,27
numero dei bagni	1,00	2,00	1,00	2,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	5,00	5,00

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	996,09	996,09	996,09
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	10 %	10.115,00	6.375,00	11.475,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-27.890,63	-8.964,84	-54.785,16
numero dei bagni	-7.000,00	0,00	-7.000,00
stato di manutenzione	0,00	6.375,00	11.475,00
Prezzo corretto	66.259,38	61.160,16	64.439,84

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.953,13**
 Divergenza: 7,70% < **10%**
 La divergenza è molto limitata ed i comparativi sono simili al soggetto di perizia quando sarà ultimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.162,78 = **63.953,13**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di finitura	-38.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.453,13**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.453,13**

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, le opere per la finitura dell'appartamento, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: 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. (provincia limitrofa al Comune di Gera Lario)

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	55,00	0,00	25.453,13	25.453,13
				25.453,13 €	25.453,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.453,13**

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: **€ 3.817,97**

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: **€ 21.635,16**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in corso di costruzione situato al piano secondo sottotetto e composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)
Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico: altra unità immobiliare; affaccio su altro mappale; altra unità immobiliare; affaccio su Via Vittorio Veneto; ente comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.351,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.348,83
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è in corso di costruzione; le opere non sono terminate.

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** annotata, stipulata il 29/07/2011 a firma di BARONE ALBERTO ai nn. 75788/12941 di repertorio, iscritta il 11/08/2011 a LECCO ai nn. 12576/2366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €493.000,00.

Importo capitale: €290.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4970 di repertorio, iscritta il 29/05/2019 a LECCO ai nn. 7823/1094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €7.989,23.

Importo capitale: €5.630,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 483 di repertorio, trascritta il 07/04/2020 a LECCO ai nn. 3678/2646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 27/07/2011), con atto

stipulato il 27/07/2011 a firma di Alberto Barone ai nn. 75775/12934 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Lecco ai nn. 12574/8491

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 05/12/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/12/2004 fino al 18/09/2006).

Denuncia di successione in morte di Ronchetti Giovanni, deceduto in data 05/12/2004, registrata il 25/11/2005 all'Ufficio del Registro ai nn. 1076/2005, trascritta a Lecco il 08/02/2006 ai nn. 2522/1644; risulta trascritta in data 29/11/2005 ai nn. 21227/12369 accettazione espressa di eredità di RONCHETTI GIOVANNI da parte degli eredi RONCHETTI EUFEMIA, RONCHETTI AMBROGIO, RONCHETTI ENRICO, RONCHETTI LUCA e RONCHETTI RINA MARIA CARLA nascente da atto del Notaio dott. Speranza Enrica del 21/11/2005.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/09/2006 fino al 27/07/2011), con atto stipulato il 18/09/2006 a firma di Speranza Enrica ai nn. 565/344 di repertorio, trascritto il 27/09/2006 a Lecco ai nn. 17630/11116

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie risultano scadute pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare nuova pratica edilizia per poter concludere le opere in conformità ai permessi già rilasciati in precedenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di inizio lavori **N. 13919**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 27/10/2011 con il n. 13919 di protocollo

Permesso di costruire **N. 45/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio con recupero sottotetto, rilasciata il 09/07/2012 con il n. 45/2012 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 142/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 18/05/2013 con il n. 6437 di protocollo.

A seguito di sopralluogo in cantiere dell'Ufficio Tecnico, con nota in data 23/04/2013 prot. 5407, è stata comunicato dell'Ufficio Tecnico che la pratica è da considerarsi come Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria.

Permesso di costruire **N. 127/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PC n. 45/2012, rilasciata il 14/10/2015 con il n. 127/2015 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 122/16** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione lavori di mera finitura di completamento sia interni (piastrelle) e esterni (pittura muri e giardino interno). Opere di finitura richieste a seguito di permesso di costruire 45/2012 e variante allo stesso 127/2015 scaduti., presentata il 27/05/2016 con il n. 6247 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Comunicazione preavviso di diniego ex art. 10 inerente la SCIA n. 122/16 in data 03/06/2016 prot. 6465.

CILA comunicazione di inizio lavori asseverata **N. 132/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamente piano secondo attualmente al rustico, presentata il 22/07/2019 con il n. 9624 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'elaborato planimetrico non raffigura correttamente la situazione del piano sottotetto. Non si ritiene tale ingruenza una difformità; alla conclusione delle opere l'aggiudicatario dovrà aggiornare la situazione catastale e quindi anche l'elaborato planimetrico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALBIATE VIA VITTORIO VENETO 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALBIATE Via Vittorio Veneto 21, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in corso di costruzione situato al piano secondo sottotetto e composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1332 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana GAL, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 21, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. LC0073310 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 25523.1/2015)

Coerenze: da Nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico: altra unità immobiliare; affaccio su altro mappale; altra unità immobiliare; affaccio su Via Vittorio Veneto; ente comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco e fiume Adda.

SERVIZI

biblioteca

nella media



farmacie

nella media



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 600 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 25 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato e si trova al momento della perizia "al rustico". Risulta posata la copertura in legno e sono stati edificati alcuni tavolati; le divisione interne sono in parte in cartongesso ed in parte in muratura. Le aperture presenti in soggiorno/cottura e nella camera sono abbaini; nelle pratiche edilizie sono indicati dei velux in copertura che dovranno essere eseguiti prima della conclusione delle opere. Non sono stati posati i serramenti e gli oscuranti; le aperture sono state tamponate momentaneamente con pannelli in cartongesso per impedire l'accesso ad animali e/o estranei. Non è presente alcun impianto interno (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento, ecc...). L'aggiudicatario dovrà concludere le opere mediante la presentazione di nuova pratica edilizia, con relativo progetto impiantistico, relazioni varie, in conformità ai permessi rilasciati in precedenza.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano sottotetto	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Residenziale - civile abitazione
Indirizzo: Galbiate - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Vittorio Veneto - Galbiate
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.433,73 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 101.150,00 pari a 1.218,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Bernardino, 6 - Galbiate
Superfici principali e secondarie: 64
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.171,88 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 63.750,00 pari a 996,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Filanda Maggiore, 4 - Galbiate
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.227,27 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 114.750,00 pari a 1.043,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 19/05/2022
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e provincia redatto da FIMAA
 Descrizione: Residenziale - recente
 Indirizzo: Galbiate
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 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 dell'immobile al finito 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.

Dal valore dell'unità immobiliare al finito vengono detratte le spese di finiture, comprensive di spese tecniche, per ultimare le lavorazioni. Essendo l'immobile "al rustico", senza alcun impianto, senza serramenti e con porzioni di tavolati mancanti, si stima un costo delle opere di finiture pari a circa € 700,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Consistenza	81,00	83,00	64,00	110,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.433,73	1.171,88	1.227,27
numero dei bagni	1,00	2,00	1,00	2,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	5,00	5,00

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	996,09	996,09	996,09
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	10 %	10.115,00	6.375,00	11.475,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	101.150,00	63.750,00	114.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.992,19	16.933,59	-28.886,72
numero dei bagni	-7.000,00	0,00	-7.000,00
stato di manutenzione	0,00	6.375,00	11.475,00
Prezzo corretto	92.157,81	87.058,59	90.338,28

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **89.851,56**

Divergenza: 5,53% < **10%**

La divergenza è molto limitata ed i comparativi sono simili al soggetto di perizia quando sarà ultimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 1.109,28 = **89.851,56**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di finitura	-56.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.351,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.351,56**

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, le opere per la finitura dell'appartamento, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco,

conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: 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. (provincia confinante e limitrofa al comune di Novate Mezzola)

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	81,00	0,00	33.351,56	33.351,56
				33.351,56 €	33.351,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.351,56**

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: **€ 5.002,73**

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: **€ 28.348,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OGGIONO Via Cavour / Largo Piazzola 2, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto; l'abitazione è situata al piano secondo ed al piano sottotetto, composta al piano secondo da ingresso / disimpegno, soggiorno con cucina e bagno; tramite scala interna a chiocciola si accede al piano sottotetto composto da unico vano ripostiglio / sottotetto accessibile non abitabile.

Al fabbricato si accede da Via Cavour attraverso il mappale 1751; all'appartamento si accede attraverso area di pertinenza dell'immobile e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1230 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/03/1986 in atti dal 14/05/1999 FUS PS L.449/97 (n. 29/1986)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su mapp. 1231 - prospetto su mapp. 1678 - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/14 - pianerottolo e vano scala comuni - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/12.

Con variazione del 10/02/2022 Pratica n. LC0014035 in atti dal 10/02/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7106.1/2022) l'Agenzia delle Entrate ha rettificato il foglio; in precedenza foglio 11, ora foglio 6.

L'intero edificio sviluppa tre oltre sottotetto piani, tre oltre sottotetto piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.099,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.334,43
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/11/2017, con scadenza il 30/11/2021, registrato il 21/11/2017 a Lecco - Servizio telematico ENTRATEL ai nn. 5231 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800 euro annui.

A seguito del tacito rinnovo con scadenza del 30/11/2021, il contratto è stato rinnovato per ulteriori 4 anni, scadenza 30/11/2025, tramite presentazione di adempimenti successivi per contratti di locazione in data 22/12/2021 protocollo 21122216311244450.

Si segnala che nel contratto di affitto è presente un errore nell'indicazione del subalterno: nel contratto è riportato il subalterno 19 mentre la sig. *** DATO OSCURATO *** utilizza il subalterno 18.

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 19/05/2009 a firma di DONEGANA PIER LUIGI ai nn. 197686/37926 di repertorio, iscritta il 08/06/2009 a LECCO ai nn. 7980/1526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €255.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio. Le spese ordinarie di manutenzione sono state stimate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1995), con atto stipulato il 06/12/1995 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 155212/15361 di repertorio, registrato il 20/12/1995 a LECCO ai nn. 2778 serie II/V, trascritto il 20/12/1995 a LECCO ai nn. 13405/8983

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 08/06/1995 fino al 06/12/1995), con atto stipulato il 08/06/1995 a firma di FRANCESCO RUTA ai nn. 40053/3430 di repertorio, registrato il 26/06/1995 a Cantù ai nn. 1157 serie I/V, trascritto il 15/06/1995 a Lecco ai nn. 6602/4451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad €3.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **93/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di una finestra ed il rifacimento di alcune solette in c.a. del fabbricato, rilasciata il 07/01/1985 con il n. 6278 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: sulla copertura del fabbricato sono presenti delle lastre in eternit in pessimo stato. La copertura presenta infiltrazioni ed in alcuni punti non è presente alcun manto di copertura (tegole, lastre, coppi, ecc...). Essendo la copertura a servizio dell'intero fabbricato, la stessa è da considerarsi alla stregua di una copertura condominiale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna dei tavolati è completamente difforme rispetto a quanto raffigurato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali; in particolare è stato creato un accesso autonomo per l'unità al sub. 18, è stato ricavato un disimpegno all'ingresso, è stato ricavato un bagno ove era prevista la camera, nel bagno è stata aperta una finestra ed è stata installata una scala, con conseguente forometria nel solaio, per raggiungere il piano sottotetto. Il piano sottotetto è attualmente utilizzato come camera ma tale vano non rispetta le altezze minime imposte dal regolamento di igiene pertanto può essere regolarizzato e stimato come ripostiglio / sottotetto accessibile ma non abitabile. Nel locale sottotetto è stata aperta una piccola finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere che alterano l'aspetto esterno (apertura finestra del bagno, creazione porta ingresso, apertura finestra nel sottotetto, ecc... La pratica dovrà essere inoltre corredata da un certificato di idoneità statica eseguito da tecnico abilitato per la forometria creata nel solaio per il passaggio della scala prefabbricata. L'importo effettivo delle sanzioni verrà determinato dall'ufficio tecnico in fase di rilascio della pratica, si stima una sanzione pari ad € 1.000,00 per la pratica edilizia ed € 1.000,00 per la pratica paesaggistica ambientale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria corredata di idoneità statica e con pagamento delle sanzioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna dei tavolati è completamente difforme rispetto a quanto raffigurato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali; in particolare è stato creato un accesso autonomo per l'unità al sub. 18, è stato ricavato un disimpegno all'ingresso, è stato ricavato un bagno ove era prevista la camera, nel bagno è stata aperta una finestra ed è stata installata una scala, con conseguente forometria nel solaio, per raggiungere il piano sottotetto. Il piano sottotetto è attualmente utilizzato come camera ma tale vano non rispetta le altezze minime imposte dal regolamento di igiene pertanto può essere regolarizzato e stimato come ripostiglio / sottotetto accessibile ma non abitabile. Nel locale sottotetto è stata aperta una piccola finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione planimetria catastale in conformità alla sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONO VIA CAVOUR / LARGO PIAZZOLA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO Via Cavour / Largo Piazzola 2, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto; l'abitazione è situata al piano secondo ed al piano sottotetto, composta al piano secondo da ingresso / disimpegno, soggiorno con cucina e bagno; tramite scala interna a chiocciola si accede al piano sottotetto composto da unico vano ripostiglio / sottotetto accessibile non abitabile.

Al fabbricato si accede da Via Cavour attraverso il mappale 1751; all'appartamento si accede attraverso area di pertinenza dell'immobile e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto, ha un'altezza

interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1230 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/03/1986 in atti dal 14/05/1999 FUS PS L.449/97 (n. 29/1986)
 Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su mapp. 1231 - prospetto su mapp. 1678 - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/14 - pianerottolo e vano scala comuni - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/12.
 Con variazione del 10/02/2022 Pratica n. LC0014035 in atti dal 10/02/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7106.1/2022) l'Agenzia delle Entrate ha rettificato il foglio; in precedenza foglio 11, ora foglio 6.

L'intero edificio sviluppa tre oltre sottotetto piani, tre oltre sottotetto piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Annone.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 44 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 32 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

.....

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala presenza di forti infiltrazioni dalla copertura che causano umidità e distacchi dall'intonaco; in copertura sono presenti lastre in eternit.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC. Serramenti in PVC con doppio vetro. al di sotto della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno. La tapparelle sono in parte danneggiate e ammalorate. molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: interna con rivestimento in nessuno. Scala interna prefabbricata in legno e acciaio. al di sotto della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in acciaio conformità: da collaudare al di sotto della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

gas: sottotraccia e in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare al di sotto della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare al di sotto della 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
abitazione piano secondo	34,00	x	100 %	=	34,00
sottotetto agibile non abitabile	30,00	x	60 %	=	18,00

Totale:	64,00	52,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazione di tipo economico
Indirizzo: Oggiono - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Mercato Vecchio - Oggiono
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.057,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 62.900,00 pari a 898,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Parini, 46 - Oggiono
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 985,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 56.950,00 pari a 837,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Loft
 Indirizzo: Via Giacinto Longoni - Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 40
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 925,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 31.450,00 pari a 786,25 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e provincia redatto da FIMAA
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Oggiono centro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	62.900,00	56.950,00	31.450,00
Consistenza	52,00	70,00	68,00	40,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.057,14	985,29	925,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	4,00	5,00	5,00	5,00

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	786,25	786,25	786,25
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	10 %	6.290,00	5.695,00	3.145,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	62.900,00	56.950,00	31.450,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-14.152,50	-12.580,00	9.435,00
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione	-6.290,00	-5.695,00	-3.145,00
Prezzo corretto	42.457,50	38.675,00	37.740,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **39.624,17**

Divergenza: 11,11% < **12%**

La divergenza è molto limitata e gli immobili comparativi simili all'oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 762,00 = **39.624,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.624,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.624,17**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Cantù, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: 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. (provincia confinante e limitrofa al comune di Novate Mezzola)

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	52,00	0,00	39.624,17	39.624,17
				39.624,17 €	39.624,17 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€ 7.924,83
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.099,33

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:	€ 3.764,90
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:	€ 21.334,43

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OGGIONO Via Cavour / Largo Piazzola 2, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto; l'abitazione è situata al piano secondo ed al piano sottotetto, composta al piano secondo da soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera; tramite scala interna a chiocciola si accede al piano sottotetto composto da unico vano ripostiglio / sottotetto accessibile non abitabile.

Al fabbricato si accede da Via Cavour attraverso il mappale 1751; all'appartamento si accede attraverso area di pertinenza dell'immobile e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1230 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/03/1986 in atti dal 14/05/1999 FUS PS L.449/97 (n. 29/1986)
Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su mapp. 1231 - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/11 - vano scala comune - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/6 - prospetto su Via Cavour
Con variazione del 10/02/2022 Pratica n. LC0014035 in atti dal 10/02/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7106.1/2022) l'Agenzia delle Entrate ha rettificato il foglio; in precedenza foglio 11, ora foglio 6.

L'intero edificio sviluppa tre oltre sottotetto piani, tre oltre sottotetto piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.873,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.092,16
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/02/2019, con l'importo dichiarato di 5040 euro annui.

In data 03/05/2022 il custode giudiziario avv. Lorenzo Ursoleo ha presentato all'Agenzia delle Entrate istanza per la verifica della registrazione del contratto di locazione. In data 06/05/2022 l'Agenzia delle Entrate ha inviato tramite PEC la copia del contratto di locazione pertanto il contratto si intende registrato.

Si segnala che nel contratto di affitto è presente un errore nell'indicazione del subalterno: nel contratto è riportato il subalterno 18 mentre il sig. *** DATO OSCURATO *** utilizza il subalterno 18.

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 19/05/2009 a firma di DONEGANA PIER LUIGI ai nn. 197686/37926 di repertorio, iscritta il 08/06/2009 a LECCO ai nn. 7980/1526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €255.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1782 di repertorio, trascritta il 26/01/2022 a LECCO ai nn. 1012/704, 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: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio. Le spese ordinarie di manutenzione sono state stimate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1995), con atto stipulato il 06/12/1995 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 155212/15361 di repertorio, registrato il 20/12/1995 a LECCO ai nn. 2778 serie II/V, trascritto il 20/12/1995 a LECCO ai nn. 13405/8983

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 08/06/1995 fino al 06/12/1995), con atto stipulato il 08/06/1995 a firma di FRANCESCO RUTA ai nn. 40053/3430 di repertorio, registrato il 26/06/1995 a Cantù ai nn. 1157 serie I/V, trascritto il 15/06/1995 a Lecco ai nn. 6602/4451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali alcuna documentazione inerente l'agibilità. Si stima un costo pari ad €3.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **93/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di una finestra ed il rifacimento di alcune solette in c.a. del fabbricato, rilasciata il 07/01/1985 con il n. 6278 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: sulla copertura del fabbricato sono presenti delle lastre in eternit in pessimo stato. La copertura presenta infiltrazioni ed in alcuni punti non è presente alcun manto di copertura (tegole, lastre, coppi, ecc...). Essendo la copertura a servizio dell'intero fabbricato, la stessa è da considerarsi alla stregua di una copertura condominiale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna dei tavolati è completamente difforme rispetto a quanto raffigurato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali; in particolare non è presente il vano ingresso e il wc immediatamente prospicienti l'accesso, è stato quindi creato un accesso autonomo per l'unità al sub. 19; è stato ricavato un bagno nel locale identificato come camera ed è stata installata una scala, con conseguente forometria nel solaio, per raggiungere il piano sottotetto. Il piano sottotetto, non rappresentato negli elaborati grafici, può essere regolarizzato e stimato come ripostiglio / sottotetto accessibile ma non abitabile. Nel locale sottotetto è stata aperta una piccola finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere che alterano l'aspetto esterno (apertura finestra del bagno, creazione porta ingresso, apertura

finestra nel sottotetto, ecc... La pratica dovrà essere inoltre corredata da un certificato di idoneità statica eseguito da tecnico abilitato per la forometria creata nel solaio per il passaggio della scala prefabbricata. L'importo effettivo delle sanzioni verrà determinato dall'ufficio tecnico in fase di rilascio della pratica, si stima una sanzione pari ad €1.000,00 per la pratica edilizia ed €1.000,00 per la pratica paesaggistica ambientale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria corredata di idoneità statica e con pagamento delle sanzioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna dei tavolati è completamente difforme rispetto a quanto raffigurato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali; in particolare non è presente il vano ingresso e il wc immediatamente prospicienti l'accesso, è stato quindi creato un accesso autonomo per l'unità al sub. 19; è stato ricavato un bagno nel locale identificato come camera ed è stata installata una scala, con conseguente forometria nel solaio, per raggiungere il piano sottotetto. Il piano sottotetto, non rappresentato negli elaborati grafici, può essere regolarizzato e stimato come ripostiglio / sottotetto accessibile ma non abitabile. Nel locale sottotetto è stata aperta una piccola finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione planimetria catastale in conformità alla sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale in variazione: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OGGIONO VIA CAVOUR / LARGO PIAZZOLA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONO Via Cavour / Largo Piazzola 2, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato in fabbricato residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto; l'abitazione è situata al piano secondo ed al piano sottotetto, composta al piano secondo da soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera; tramite scala interna a chiocciola si accede al piano sottotetto composto da unico vano ripostiglio / sottotetto accessibile non abitabile.

Al fabbricato si accede da Via Cavour attraverso il mappale 1751; all'appartamento si accede attraverso area di pertinenza dell'immobile e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1230 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE

DI CAVOUR n. 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/03/1986 in atti dal 14/05/1999 FUS PS L.449/97 (n. 29/1986)

Coerenze: con riferimento all'atto di provenienza: prospetto su mapp. 1231 - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/11 - vano scala comune - unità immobiliare di cui alla scheda planimetria presentata all'U.T.E. di Como in data 4 marzo 1986 e protocollata al n. 29/6 - prospetto su Via Cavour
 Con variazione del 10/02/2022 Pratica n. LC0014035 in atti dal 10/02/2022 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7106.1/2022) l'Agenzia delle Entrate ha rettificato il foglio; in precedenza foglio 11, ora foglio 6.

L'intero edificio sviluppa tre oltre sottotetto piani, tre oltre sottotetto piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Annone.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 44 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 32 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala presenza di forti infiltrazioni dalla copertura che causano umidità e distacchi dall'intonaco; in copertura sono presenti lastre in eternit.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con doppio vetro mediocre

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Alcune aperture sono provviste di persiane in legno mediocre

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro. Il portoncino risulta danneggiato ed alcune delle porzioni in vetro sono rotte. scarso

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro mediocre

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Il pavimento interno è danneggiato e scheggiato. Nel bagno il pavimento è posto ad una quota superiore ed è presente un piccolo gradino per l'accesso. scarso

rivestimento interno: posto in bagno e in cucina realizzato in piastrelle mediocre

scale: interna con rivestimento in nessuno. Scala interna prefabbricata in acciaio. mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare mediocre

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in acciaio conformità: da collaudare mediocre

gas: in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da collaudare mediocre

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da collaudare mediocre

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione piano secondo	54,00	x	100 %	=	54,00
sottotetto agibile non abitabile	30,00	x	60 %	=	18,00

Totale:	84,00	72,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazione di tipo economico
Indirizzo: Oggiono - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Mercato Vecchio - Oggiono
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.057,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 62.900,00 pari a 898,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Parini, 46 - Oggiono
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 985,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 56.950,00 pari a 837,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Loft
 Indirizzo: Via Giacinto Longoni - Oggiono
 Superfici principali e secondarie: 40
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 925,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 31.450,00 pari a 786,25 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2021 Lecco e provincia redatto da FIMAA
 Descrizione: Residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Oggiono centro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	62.900,00	56.950,00	31.450,00
Consistenza	72,00	70,00	68,00	40,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.057,14	985,29	925,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	2,00	5,00	5,00	5,00

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	786,25	786,25	786,25
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00
stato di manutenzione	10 %	6.290,00	5.695,00	3.145,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	62.900,00	56.950,00	31.450,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.572,50	3.145,00	25.160,00
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione	-18.870,00	-17.085,00	-9.435,00
Prezzo corretto	45.602,50	43.010,00	47.175,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **45.262,50**

Divergenza: 8,83% < **10%**

La divergenza è molto limitata e gli immobili comparativi simili all'oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 628,65 = **45.262,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.262,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.262,50**

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Cantù, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: 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. (provincia limitrofa al Comune di Gera Lario)

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	72,00	0,00	45.262,50	45.262,50
				45.262,50 €	45.262,50 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 6.789,38
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.873,13

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:	€ 4.780,97
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:	€ 27.092,16

data 07/06/2022

il tecnico incaricato
Claudio Paglia