



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Frida Cariboni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF: TRRGLI64R52E507Y
con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42
telefono: 0341591211
email: giulia@architettotorregrossa.it
PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERATE Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa) 4, frazione Pagnano, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terra, accessibile dalla corte comune che ha ingresso dalla Piazza, costituito da due locali, con soggiorno cottura, camera da letto, un bagno ed un vano ripostiglio (sottoscala, in corrispondenza della scala comune). La corte comune è accessibile ai veicoli solo per operazioni di carico e scarico e non è consentito il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 105, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: (dall'estratto di mappa, in senso orario): Mapp.575 (corte interna comune, da cui ha accesso l'u.i.); Mapp.571; Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa); Mapp.575 (androne ingresso alla corte comune)

(Vedi All.2-3a). La corte interna comune è identificata catastalmente al Catasto Terreni, Fg.9, Mapp.575, qualità/classe: CORTE, Sup. 165. Dati derivanti da impianto meccanografico del 09/11/1984.

- foglio 5 particella 350 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Piazza delle Chiesa, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/04/2016 Pratica n.LC0037113 in atti dal 28/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.16745.1/2016)

Coerenze: (guardando la scheda catastale, da nord, in senso orario): corte comune, disimpegno d'ingresso comune e scala comune; altra unità proprietà di terzi; Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa); altra unità proprietà di terzi.

(Vedi All.3a-b) In visura sono riportati anche i dati di superficie. Tot. mq.54; Tot. escluso aree scoperte Mq. 54.

L'intero edificio sviluppa 3 (p.t-1-2) + sottotetto non abitabile piani, 3 (p.t-1-2) + sottotetto non abitabile piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

54,00 m²

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 75.850,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 68.265,00 |
| Data della valutazione: | 05/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 13/02/2008 a firma di Notaio Minussi Corrado ai nn. rep. 59030/8071 di repertorio, iscritta il 21/02/2008 ai nn. Reg. Gen.3133/ Reg. Part.627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 165.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

(All.6-6a-7-8)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. rep. 2649 di repertorio, trascritta il 05/10/2023 a Lecco ai nn. 14697/11135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili.

(All.4-7-8).

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:

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto non ha un amministratore.

L'unica spesa comune riguarda la bolletta della corrente elettrica per la luce scale e disimpegno comune d'ingresso. Pari a circa a poche decine di euro annue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/02/2008), con atto stipulato il 13/02/2008 a firma di Notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. rep. 59029/8070 di repertorio, registrato il 20/02/2008 a Merate (Lc) ai nn. 846 serie 1T, trascritto il 21/02/2008 ai nn. 3132/1918.

(All.7-9-9a) Compravendita da potere *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/12/2002 fino al 18/12/2003), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di Notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. rep. 44778 di repertorio, trascritto il 30/12/2002 ai nn. 21054/14963.

(All.7) Da potere *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2003 fino al 13/02/2008), con atto stipulato il 18/12/2003 a firma di Notaio Corrado Minussi di Merate ai nn. rep. 50121 di repertorio, registrato il 07/01/2004 a Merate ai nn. 10, serie 1T, trascritto il 14/01/2024 a Lecco ai nn. 501/366.

(Vedi All.7-9) L'unità immobiliare risultava qui identificata al Catasto Fabbricati, Fg.7, Mapp.350, Sub.5. Compravendita da potere *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1292**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione e sistemazione fabbricato in sopralzo a quello esistente , presentata il 29/10/1965 con il n. 7104 di protocollo, rilasciata il 01/02/1966 con il n. 1292 di protocollo.

I lavori ebbero inizio in data 15/02/1966, come da dichiarazione presentata con prot. del 22/03/1967.

(Vedi All.10.1-10.2)

N. **1425**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo e sistemazione fabbricato esistente, presentata il 30/08/1967 con il n. 5965 di protocollo, rilasciata il 05/10/1967 con il n. 1425 di protocollo, agibilità del 09/07/1970.

Denuncia d'inizio lavori presentata il 05/05/1969, dalla quale risulta che i lavori ebbero inizio in data 20/11/1967. I lavori vennero terminati in data 10/01/1968, come da "Denuncia di ultimazione lavori edili" a protocollo del 05/05/1969. La richiesta di abitabilità venne presentata il 05/05/1969 e successivamente rilasciata in data 09/07/1970 (a seguito di sopralluoghi e nulla osta, rilasciati il 23/05/1969 dal Tecnico Comunale e ed in data 28/05/1969 dall'Ufficiale Sanitario). (Vedi All.10.3-10.4)

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **8823**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne ed esterne difformi alle L.E. rilasciate in data 01/02/1966 e 05/10/1967, presentata il 12/09/2002 con il n. 26880 di protocollo, rilasciata il 22/11/2002 con il n. prot.35435/2002/UT/DR/gt di protocollo.

Venne presentata in contemporanea anche la "Richiesta di Compatibilità Ambientale", prot. n.26880 del 12/09/2002. Il "Certificato di Assenza Danno Ambientale" venne rilasciato anch'esso in data 22/11/2002, prot.35435/2002/UT/DR/gt. (All.10.5-10.6).

D.I.A. N. **575** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e demolizione di alcuni tavolati per una migliore distribuzione interna, al piano terra cambio d'uso da negozio ad abitazione , presentata il 23/12/2002 con il n. prot.38436 di protocollo.

I lavori iniziarono il 17/01/2003, come da "Denuncia d'Inizio Lavori" presentata il 17/01/2003 e sono stati ultimati in data 23/07/2003. Successivamente è stata presentata la D.I.A. in variante n.575/VAR. (Vedi All.10.7-10.8)

D.I.A N. **575/VAR** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione e demolizione di alcuni tavolati spessore 8 cm. per una migliore distribuzione interna, presentata il 01/04/2003 con il n. 575/VAR di protocollo.

Successivamente è stata presentata, in data 23/05/2003, prot. n. 0015091, domanda per la tinteggiatura della facciata edificio. L'autorizzazione alla tinteggiatura viene rilasciata dal Comune in data 26/05/2003, prot. n.0015621/2003/UT/DR/gt. I lavori come da DIA in Variante vennero ultimati in data 21/07/2003, come da "Denuncia di ultimazione dei lavori" presentata il 24/07/2003, prot. n.0021714. La richiesta di Agibilità viene presentata in data 24/07/2003, prot.n. 0021731 e rilasciata per silenzio-assenso, così come confermato al Perito Estimatore, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Merate (All.10.7-10.8).

N. **8944** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne apertura a piano terra verso corte e prospetto verso piazza della chiesa, presentata il 05/05/2003 con il n. prot,3541 di protocollo, rilasciata il 18/03/2003 con il n. prot. 8453/2003 (autorizzazione n.8944) di protocollo.

(Vedi All.10.9)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NA Nuclei di antica formazione (art.45 Disposizioni di attuazione del Documento di Piano).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'allegato 11. Nel CDU è altresì precisato che "Tutto il territorio comunale è sottoposto al vincolo per la tutela ambientale di cui al Decreto Legislativo 22.1.2004 n.42.. N.B. nel P.G.T. adottato con Deliberazione di C.C. n.41 del 23/10/2023 la destinazione urbanistica risulta essere: "R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare (art.28 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

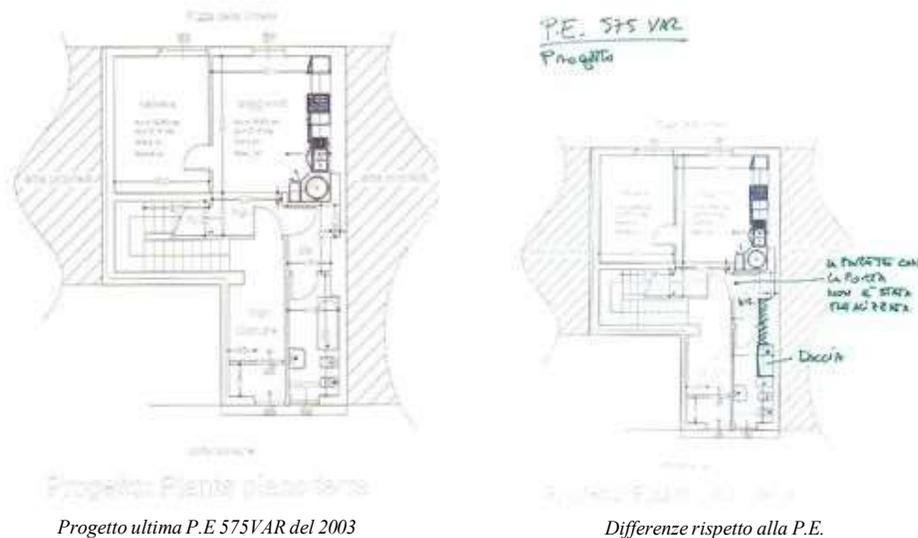
Sono state rilevate le seguenti difformità: -in sede di sopralluogo, si è accertato che rispetto all'ultima P.E. n.575 VAR autorizzata nel 2003, non è stata realizzata la parete con porta a delimitare il locale disimpegno da cui si accede al bagno; -è stata rilevata una minima differenza in corrispondenza della muratura tra bagno e disimpegno, per realizzare la doccia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete con porta, a delimitare il disimpegno esterno al bagno, come già autorizzato nella P.E. 575 VAR del 2003, come richiede il regolamento locale d'igiene e presentazione pratica edilizia in sanatoria per la difformità riscontrata e per adeguare la situazione esistente rispetto alla pratica già autorizzata. Tutti i dettagli relativi alla pratica edilizia per la regolarizzazione devono essere concordati con l'UTC.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di parete con porta a delimitare il disimpegno esterno al bagno. Trattasi di opere edili e fornitura porta, con costo indicativo pari a circa: €1.000,00
- P.E. in Sanatoria per la minima differenza riscontrata nel muro tra bagno e disimpegno e per adeguamento dello stato attuale relativamente alla parete non realizzata. Dettagli da concordare con l'UTC di Merate. Costo escluso oneri e sanzioni, circa: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

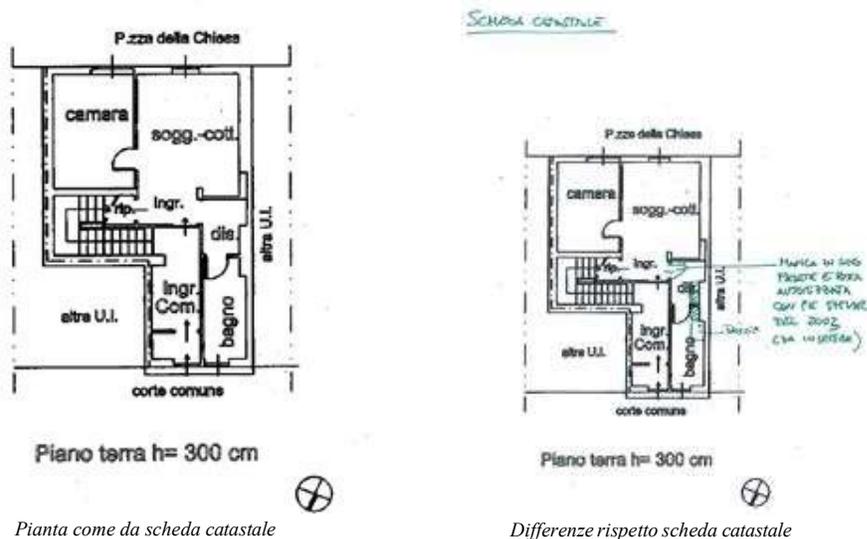
Sono state rilevate le seguenti difformità: -l'indirizzo riportato nella visura catastale non è corretto; -la scheda catastale deve essere aggiornata per inserimento della parete a delimitazione del disimpegno esterno al bagno, già autorizzata dalla P.E. 575VAR del 2003. La scheda catastale non indica il tavolato a delimitare il disimpegno, come da stato dei luoghi. E' necessario adeguare lo stato attuale in base alla normativa igienico sanitaria ed anche in riferimento a quanto già autorizzato dalla pratica edilizia comunale; -minima differenza rilevata in corrispondenza del bagno e disimpegno dove è stata realizzata una doccia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica per inserimento del numero civico in visura. Modifica della scheda catastale, per inserimento parete con porta a delimitazione del locale disimpegno di accesso al servizio igienico, da realizzare come autorizzato dall'ultima pratica edilizia 575VAR come richiesto in base alla normativa igienico-sanitaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica per correzione dell'indirizzo riportato in visura. Indicativamente: €.150,00
- Modifica scheda catastale per inserimento parete e porta a delimitazione del locale disimpegno esterno al bagno e la minima modifica del muro in corrispondenza del bagno e disimpegno, previa P.E. Esclusi oneri. Circa: €.300,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERATE PIAZZA S. CARLO (GIÀ PIAZZA DELLA CHIESA) 4, FRAZIONE PAGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERATE Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa) 4, frazione Pagnano, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano terra, accessibile dalla corte comune che ha ingresso dalla Piazza, costituito da due locali, con soggiorno cottura, camera da letto, un bagno ed un vano ripostiglio (sottoscala, in corrispondenza della scala comune). La corte comune è accessibile ai veicoli solo per operazioni di carico e scarico e non è consentito il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00

circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana SABBIONCELLO, partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 105, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: (dall'estratto di mappa, in senso orario): Mapp.575 (corte interna comune, da cui ha accesso l'u.i.); Mapp.571; Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa); Mapp.575 (androne ingresso alla corte comune)

(Vedi All.2-3a). La corte interna comune è identificata catastalmente al Catasto Terreni, Fg.9, Mapp.575, qualità/classe: CORTE, Sup. 165. Dati derivanti da impianto meccanografico del 09/11/1984.

- foglio 5 particella 350 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SAB, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Piazza delle Chiesa, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/04/2016 Pratica n.LC0037113 in atti dal 28/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.16745.1/2016)

Coerenze: (guardando la scheda catastale, da nord, in senso orario): corte comune, disimpegno d'ingresso comune e scala comune; altra unità proprietà di terzi; Piazza S. Carlo (già Piazza della Chiesa); altra unità proprietà di terzi.

(Vedi All.3a-b) In visura sono riportati anche i dati di superficie. Tot. mq.54; Tot. escluso aree scoperte Mq. 54.

L'intero edificio sviluppa 3 (p.t-1-2) + sottotetto non abitabile piani, 3 (p.t-1-2) + sottotetto non abitabile piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2003.



Accesso alla corte comune per l'ingresso all'unità immobiliare



Accesso al fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare



Vista interna zona soggiorno-cottura-verso la porta d'ingresso



Vista del soggiorno con porta accesso alla camera da letto



La zona soggiorno



La zona cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: Pagnano si trova nella zona nord-occidentale del comune di Merate, presso il confine con Olgiate Molgora. L'immobile oggetto di perizia si trova vicino alla Chiesa Parrocchiale settecentesca di S. Giorgio, eretta sulla stessa piazza. .



SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 farmacie
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi per linea D70 LT (Via A. Moro)
 distanza da Via Statale/Strada Provinciale 600 mt circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre due ante a battente (per le due aperture finestrate affacciate sulla piazza) e un'anta a battente nel bagno (affacciata sul cortile comune) realizzati in legno. Vetri doppi. Sono installate anche le zanzariere. Per le due finestre della camera e del soggiorno-cottura, affacciate



sulla piazza, a maggiore protezione e privacy, è presente nella parte bassa delle aperture una lastra di vetro opaco sagomata, posta esternamente ai serramenti.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

portone di ingresso: anta a battente realizzato in alluminio e vetro per la porta esterna del fabbricato. Per l'accesso all'unità immobiliare, portoncino blindato. La corte comune ha accesso dalla Piazza da apertura ad arco, priva di portoni di chiusura

nella media 

rivestimento interno: posto in Zona cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica tipo grés porcellanato.

buono 

Degli Impianti:

gas: autonomo con alimentazione a gas metano conformità: Il certificato di conformità relativo all'installazione recente della nuova caldaia a gas, a condensazione, non è stata fornita dal proprietario al momento del sopralluogo. Conformità da verificare.. (In allegato all'ultima P.E. 575VAR del 2003 è stata reperita le dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e adduzione gas, datato 16/07/2003). La caldaia è installata in corrispondenza della zona cottura, a parete. Al momento del sopralluogo si è provveduto a chiudere il rubinetto alimentazione gas (contatore esterno, collocato in apposito vano, in facciata, posto sotto alla finestra del locale soggiorno/cottura)

al di sopra della media 

idrico: autonomo. Il rubinetto del contatore acqua è stato chiuso in occasione del sopralluogo).



termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: (In allegato all'ultima P.E. 575VAR del 2003 è stata reperita le dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e adduzione gas, datato 16/07/2003).

nella media 

elettrico: conformità: In allegato all'ultima P.E. 575VAR del 2003 è stata reperita le dichiarazione di conformità dell'impianto di elettrico, relativamente all'adeguamento e ampliamento eseguito in occasione della ristrutturazione. as, datato 16/07/2003).

nella media 



La camera da letto



Il locale ripostiglio



Vista verso la zona disimpegno di accesso al bagno



Il bagno



Vista interna del bagno



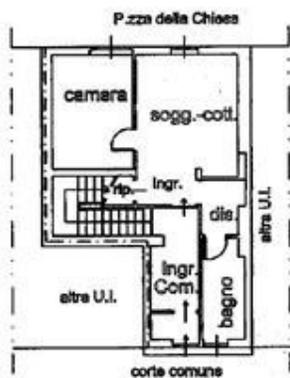
Le due finestre della zona giorno e della camera, affacciate sulla piazza

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento | 54,00 | x | 100 % | = | 54,00 |
| Totale: | 54,00 | | | | 54,00 |



Piano terra h= 300 cm



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/01/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Abitazioni civili, stato conservativo normale,
Indirizzo: Merate-Zona Pagnano
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.600,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/01/2024
Fonte di informazione: Borsino immobiliare.it
Descrizione: abitazioni in stabili di media fascia
Indirizzo: Merate -Pagnano
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.708,00 pari a 1.402,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/01/2024
Fonte di informazione: Requot.it
Descrizione: Abitazioni Civili
Indirizzo: Zona Pagnano
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.486,00 pari a 1.009,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/01/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Immobili residenziali
Indirizzo: Merate-Pagnano
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.154,00 pari a 1.151,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/01/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili di Lecco e Provincia 2023 -edito da FIMAA e Confcommercio

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Merate-alta

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.300,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale Mq. 54,00

In considerazione delle valutazioni rilevate dagli osservatori di mercato immobiliare esaminati, il prezzo medio al metro quadro risulterebbe pari a circa €1.300,00. Viste le caratteristiche dell'appartamento si ritiene comunque adeguato considerare un prezzo pari a €1.450,00/mq. e pertanto una valutazione complessiva pari a (Mq.54,00 x €/mq. 1.450,00) €78.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Merate, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi mercato immobiliare di Lecco e Provincia-2023 di Confcommercio e F.I.M.A.A. Lecco; Agenzia Entrate -banca dati quotazioni immobiliari; Requot.it; Borsino.it; Immobiliare.it (All.13)

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 | 54,00 | 0,00 | 78.300,00 | 78.300,00 |
| | | | | 78.300,00 € | 78.300,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 7.585,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.265,00**

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa