



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. RAFFAELE MATTANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF: MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 0341996840
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it

MAPPA



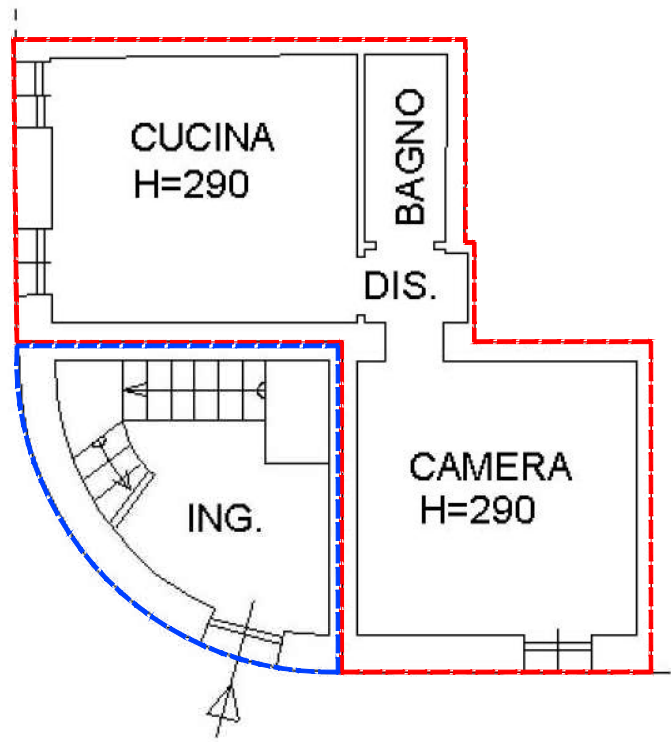
ORTOFOTO



E.I. 17/2021 - LOTTO 1

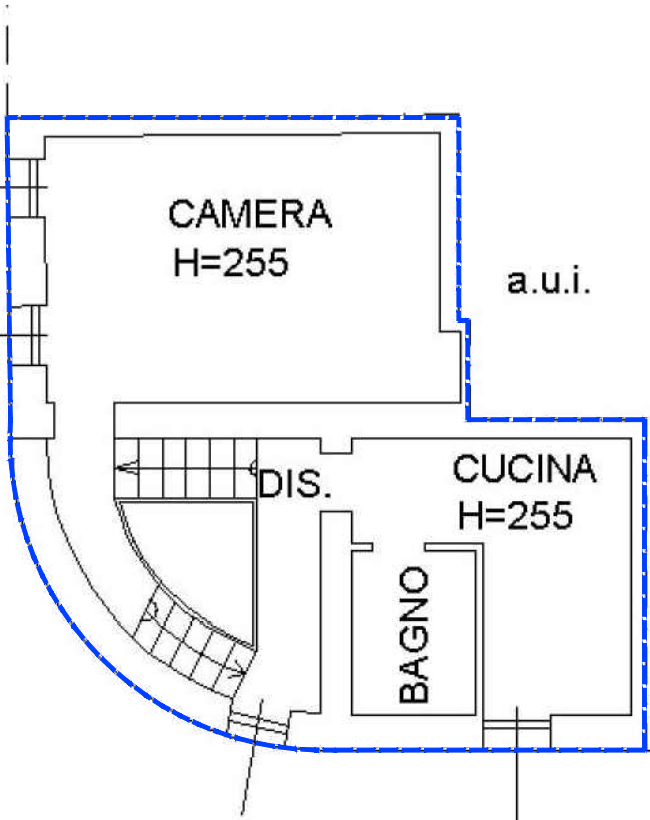
SCHEDE CATASTALI

PIANTA PIANO TERRA

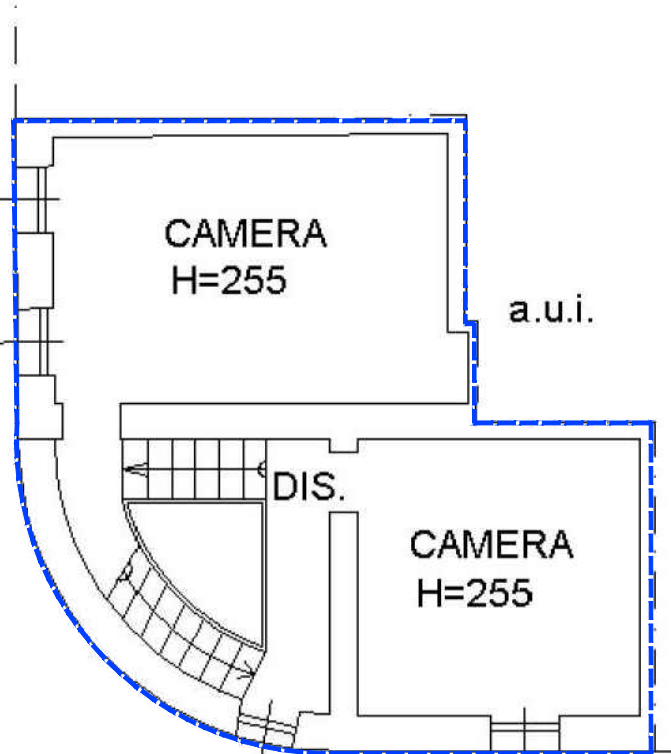


PIANTA PIANO PRIMO

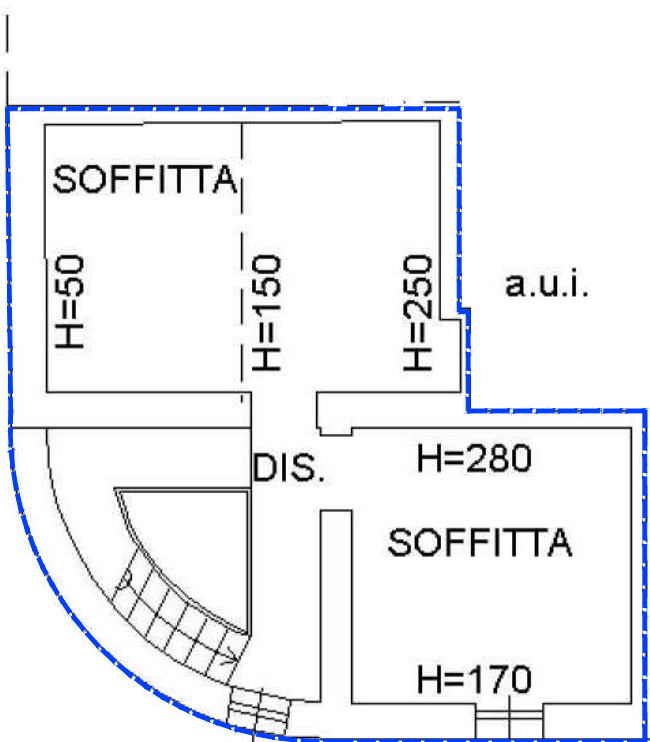
461/701
461/702



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



E.I. 17/2021 - LOTTO 1

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NIBIONNO Via Luigi Cadorna 15, della superficie commerciale di **156,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PORZIONE DI EDIFICIO AL MAP. 461/701-702

Il bene oggetto di perizia è una porzione di edificio da cielo a terra di vecchia costruzione ubicato nel centro di Nibionno.

All'angolo di un isolato gli spazi abitabili sono distribuiti su quattro livelli sfalsati, con corpo scale al centro e due locali per ogni livello, disimpegnati dalla stessa scala.

Il piano terreno, con accesso indipendente (sub. 701) è formato da un bilocale con cucina, bagno e camera.

Ai livelli superiori (sub 702) una cucina con bagno, una camera/soggiorno, altre due camere e due locali di sottotetto.

Le murature sono in pietrame (*qualità/stato conservativo*: discreto/sufficiente).

Le solette sono miste in legno (sufficiente/sufficiente).

La scala per il primo tratto è in muratura con rivestimento in pietra (buono/buono), dal primo livello in poi è in legno di vecchia fattura rivestita in linoleum (insufficiente/insufficiente)

La copertura è con tetto a falde è con struttura in legno (sufficiente/sufficiente) con manto di copertura in tegole di laterizio (discreto/insufficiente).

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilità (buono/sufficiente) il tutto tinteggiato in colori chiari (buono/sufficiente).

I pavimenti sono in graniglia/cotto/linoleum/ceramica (sufficiente/sufficiente).

I bagni hanno rivestimento in ceramica (discreto/discreto).

I serramenti sono legno con vetro semplice ad ante battenti, (insufficiente/insufficiente).

Esternamente le persiane sono assenti.

Le porte interne, sono in legno (sufficiente/sufficiente).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie murale a gas metano e termosifoni ma presente solo in alcuni locali (insufficiente/da verificare).

L'impianto elettrico con tubazioni a vista è da verificare (sufficiente/sufficiente).

L'impianto idrosanitario appare in discrete condizioni.

L'alloggio è modesto ma molto decoroso nonostante la vetustà della maggior parte delle componenti edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 461 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.), in corpo con il 461/702: Via Cadorna - map. 441 - map. 460.
- foglio 2 particella 461 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 15, piano: T-1-2-3, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.), in corpo con il 461/701: Via Cadorna - map. 441 - map. 460.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.578,00
Data della valutazione:	12/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Abitazione principale del proprietario.

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 22/10/2007 a firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 194484/35710 di repertorio, iscritta il 06/11/2007 a Lecco ai nn. 39298/8345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 362.848,00.

Importo capitale: 181.424,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3365 di repertorio, trascritta

il 06/11/2013 a Lecco ai nn. 25705/18132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 08/02/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 190 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Lecco ai nn. 7249/5292, 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:

Porzione di edificio in contesto non costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 194483/35709 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 a Lecco ai nn. 39297/23955

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Donghi Antonia 21/36 e Ratti Fiorella, Ratti Angela, Ratti Marco 5/36, in forza di denuncia di successione (fino al 26/11/2003), trascritto il 14/02/1987 a Lecco ai nn. 2559/1818.

Alla data del 17/03/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità. Quote di proprietà riportate sulla certificazione notarile errate (1/6 + 3 x 1/9).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2003 fino al 22/10/2007), con atto stipulato il 26/11/2003 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 5864/3814 di repertorio, trascritto il 18/12/2003 a Lecco ai nn. 39276/22042

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **73/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di portone basculane sezionale in sostituzione delle finestre esistenti per formazione box, presentata il 05/11/2005 con il n. 11970 di protocollo.

OPERE MAI REALIZZATE

DIA N. **47/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA TAVOLATI INTERNI E APERTURE ESTERNE, presentata il 08/05/2006 con il n. 5689 di protocollo.

OPERE PARZIALMENTE REALIZZATE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CS - centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 NTA del PGT. Edificio classificato come residenziale, in stato di conservazione mediocre.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune incongruenze rispetto alle DIA presentate in particolare a quella del 2006

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con eventuale fusione delle UU.II. (in questo caso sarebbe necessario aggiornare anche la scheda catastale, ora conforme, al costo di circa € 600).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria: €1.400,00
- sanzioni e diritti comunali: €600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NIBIONNO VIA LUIGI CADORNA 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NIBIONNO Via Luigi Cadorna 15, della superficie commerciale di **156,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PORZIONE DI EDIFICIO AL MAP. 461/701-702

Il bene oggetto di perizia è una porzione di edificio da cielo a terra di vecchia costruzione ubicato nel centro di Nibionno.

All'angolo di un isolato gli spazi abitabili sono distribuiti su quattro livelli sfalsati, con corpo scale al centro e due locali per ogni livello, disimpegnati dalla stessa scala.

Il piano terreno, con accesso indipendente (sub. 701) è formato da un bilocale con cucina, bagno e camera.

Ai livelli superiori (sub 702) una cucina con bagno, una camera/soggiorno, altre due camere e due locali di sottotetto.

Le murature sono in pietrame (*qualità/stato conservativo*: discreto/sufficiente).

Le solette sono miste in legno (*sufficiente/sufficiente*).

La scala per il primo tratto è in muratura con rivestimento in pietra (buono/buono), dal primo livello

in poi è in legno di vecchia fattura rivestita in linoleum (insufficiente/insufficiente)

La copertura è con tetto a falde è con struttura in legno (sufficiente/sufficiente) con manto di copertura in tegole di laterizio (discreto/insufficiente).

I divisori interni sono tradizionali tavolati in laterizio, rivestiti con intonaco civile a stabilità (buono/sufficiente) il tutto tinteggiato in colori chiari (buono/sufficiente).

I pavimenti sono in graniglia/cotto/linoleum/ceramica (sufficiente/sufficiente).

I bagni hanno rivestimento in ceramica (discreto/discreto).

I serramenti sono legno con vetro semplice ad ante battenti, (insufficiente/insufficiente).

Esternamente le persiane sono assenti.

Le porte interne, sono in legno (sufficiente/sufficiente).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie murale a gas metano e termosifoni ma presente solo in alcuni locali (insufficiente/da verificare).

L'impianto elettrico con tubazioni a vista è da verificare (sufficiente/sufficiente).

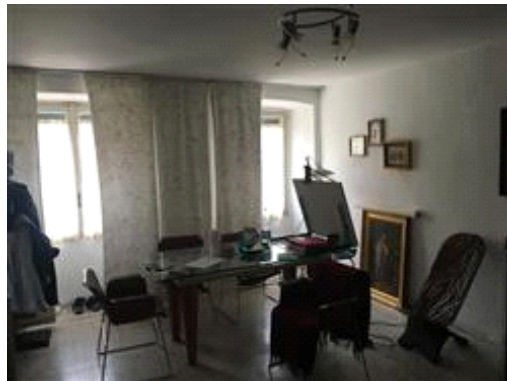
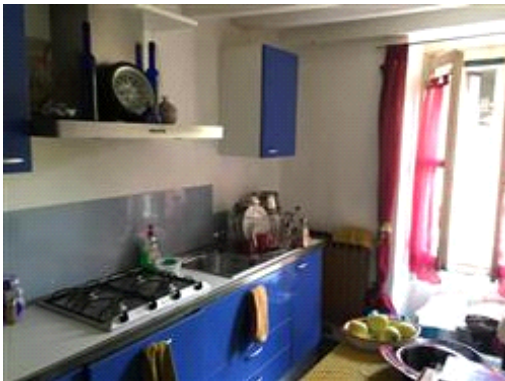
L'impianto idrosanitario appare in discrete condizioni.

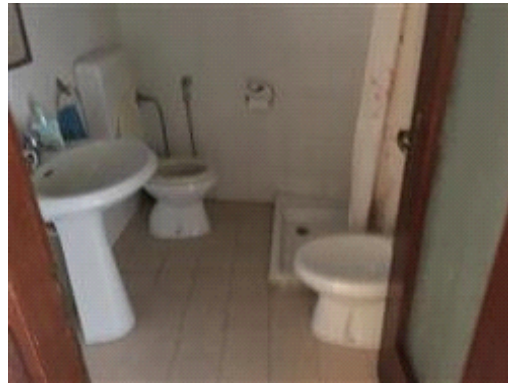
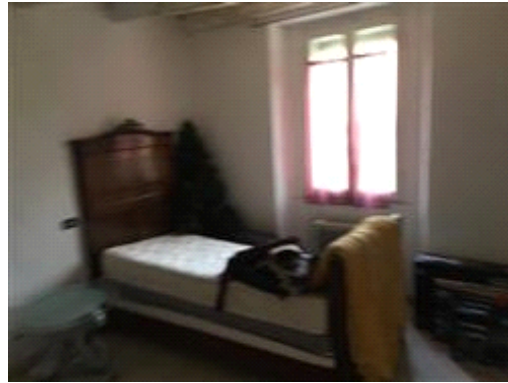
L'alloggio è modesto ma molto decoroso nonostante la vetustà della maggior parte delle componenti edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 461 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.), in corpo con il 461/702: Via Cadorna - map. 441 - map. 460.
- foglio 2 particella 461 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 15, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.), in corpo con il 461/701: Via Cadorna - map. 441 - map. 460.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

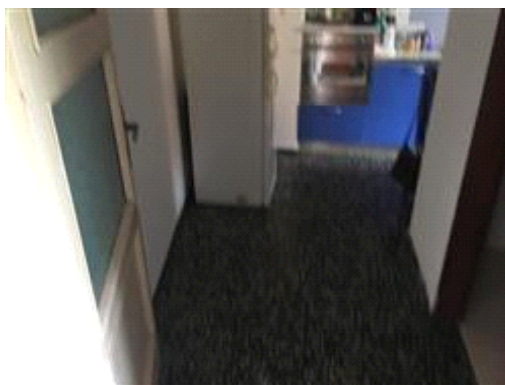
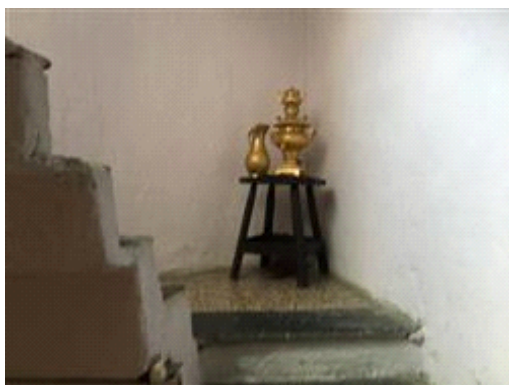
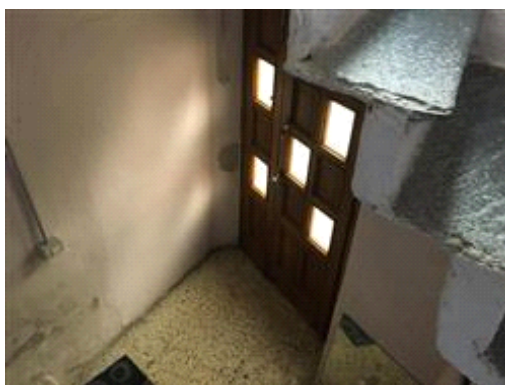




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

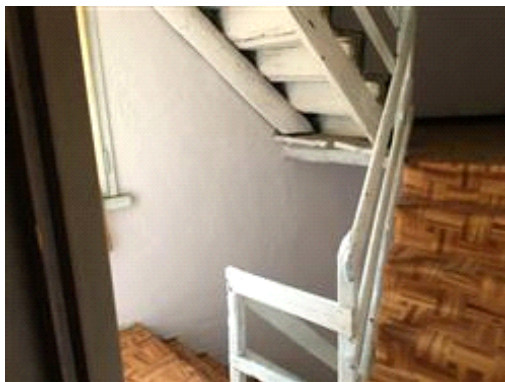
stato di manutenzione generale:

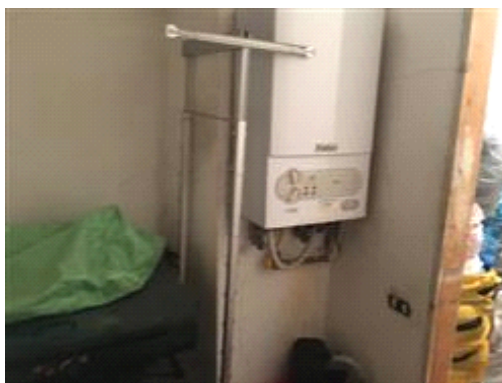
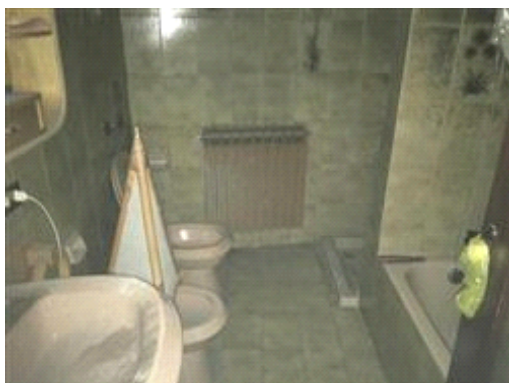
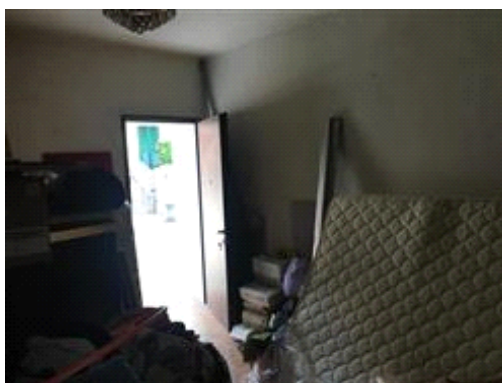
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
461/701 - LOCALI P.T.	42,50	x	90 %	=	38,25
461/702 - LOCALI P.T.	15,00	x	90 %	=	13,50
461/702 - LOCALI P.1	42,50	x	100 %	=	42,50
461/702 - LOCALI P.2	42,50	x	100 %	=	42,50
461/702 - LOCALI P.3 (soffitta h. cm. 170-280)	18,00	x	70 %	=	12,60
461/702 - LOCALI P.3 (soffitta h. cm. 50 - 250)	24,50	x	30 %	=	7,35
Totale:	185,00				156,70

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione, del mercato immobiliare: da oltre un decennio le quotazioni sono negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante l'emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e con l'evoluzione della pandemia difficilmente prevedibile: è arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine.

Risentono della crisi anche i paesi della Brianza lecchese, con valutazioni tutt'ora basse.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2020, in Comune di NIBIONNO, Zona Centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI ECONOMICHE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 700,00 – 950,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di NIBIONNO, per ABITAZIONI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 600,00 – 800,00 €/mq.

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

Alla luce di quanto esposto, ed in considerazione del fatto che l'edificio per essere reso abitabile secondo i minimi standard abitativi odierni richiede un investimento di almeno € 300,00/mq., si ritiene congruo attribuire un valore base di € 400,00/mq. per gli spazi principali, conseguentemente ridotto per gli accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,70	x	400,00	=	62.680,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.680,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 62.680,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Nibionno, agenzie: Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,70	0,00	62.680,00	62.680,00
				62.680,00 €	62.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sebbene le due unità siano catastalmente e fisicamente divise si ritiene vantaggioso per la procedura formare un singolo lotto, anche per la promiscuità degli impianti.

La porzione di fabbricato attiguo, in stato conservativo ben peggiore di quella oggetto di perizia è in vendita (sul libero mercato); l'acquisto di entrambe le porzioni renderebbe l'immobile più appetibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

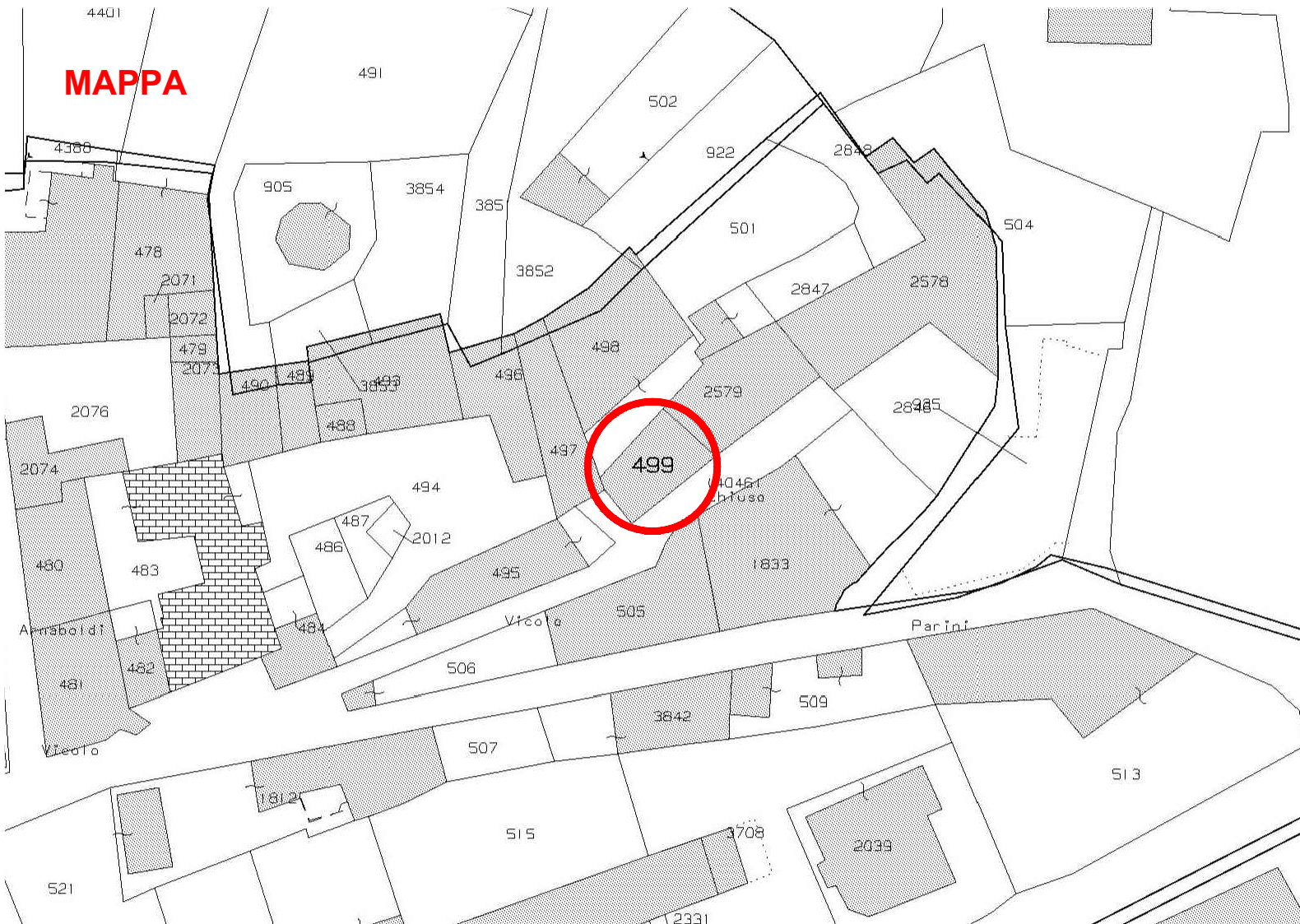
Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.102,00**

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: **€. 51.578,00**

MAPPA

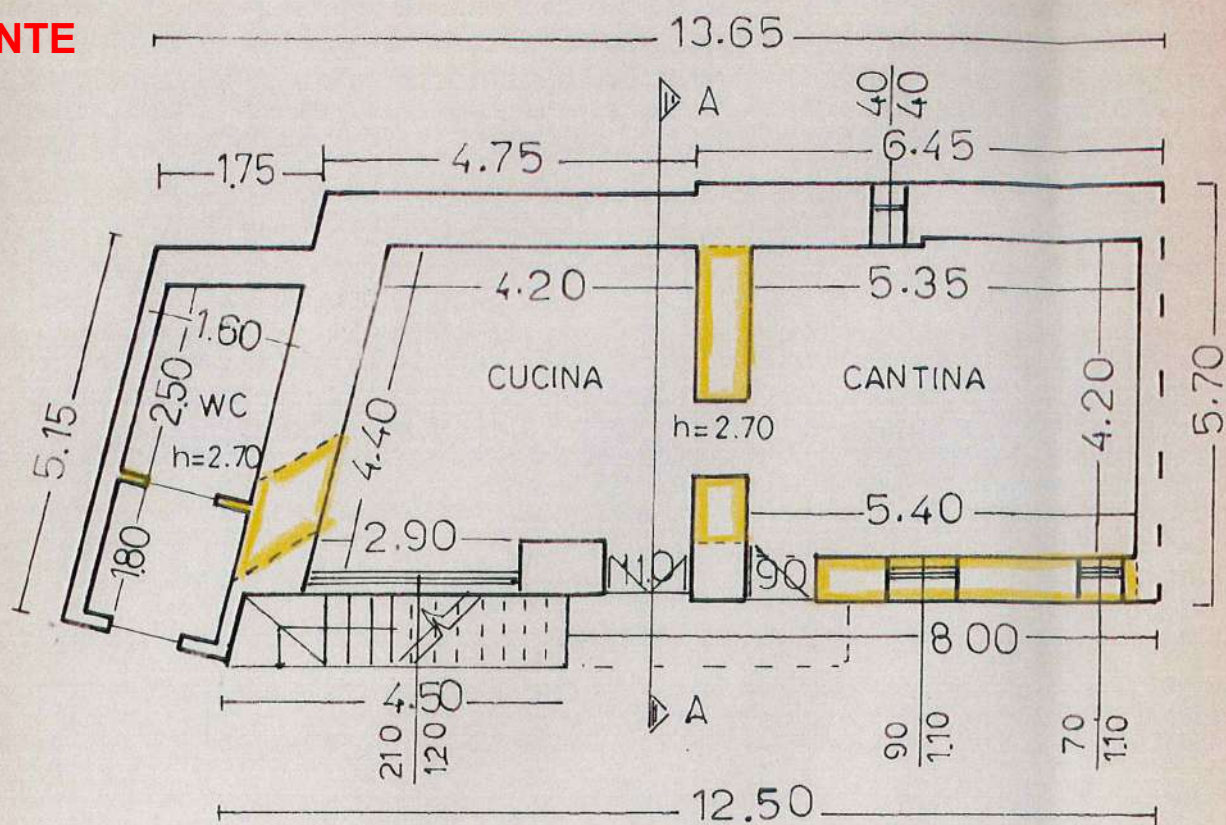


ORTOFOTO

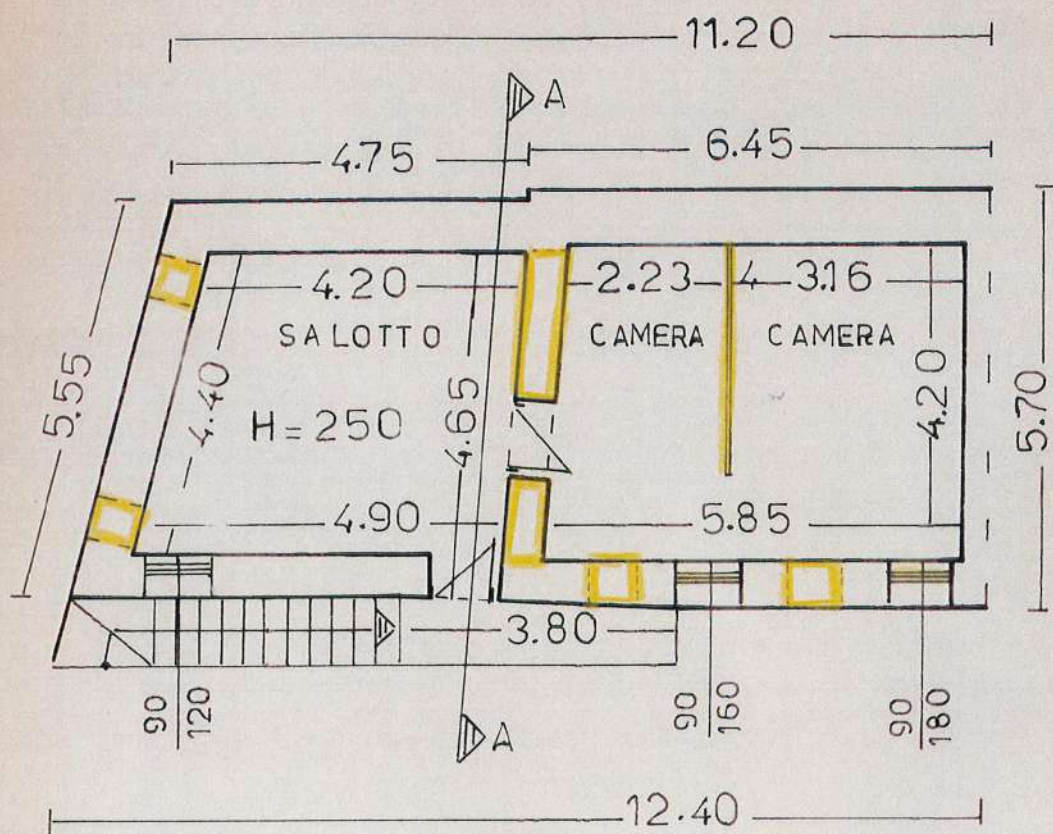


E.I. 17/2021 - LOTTO 2

PIANTE

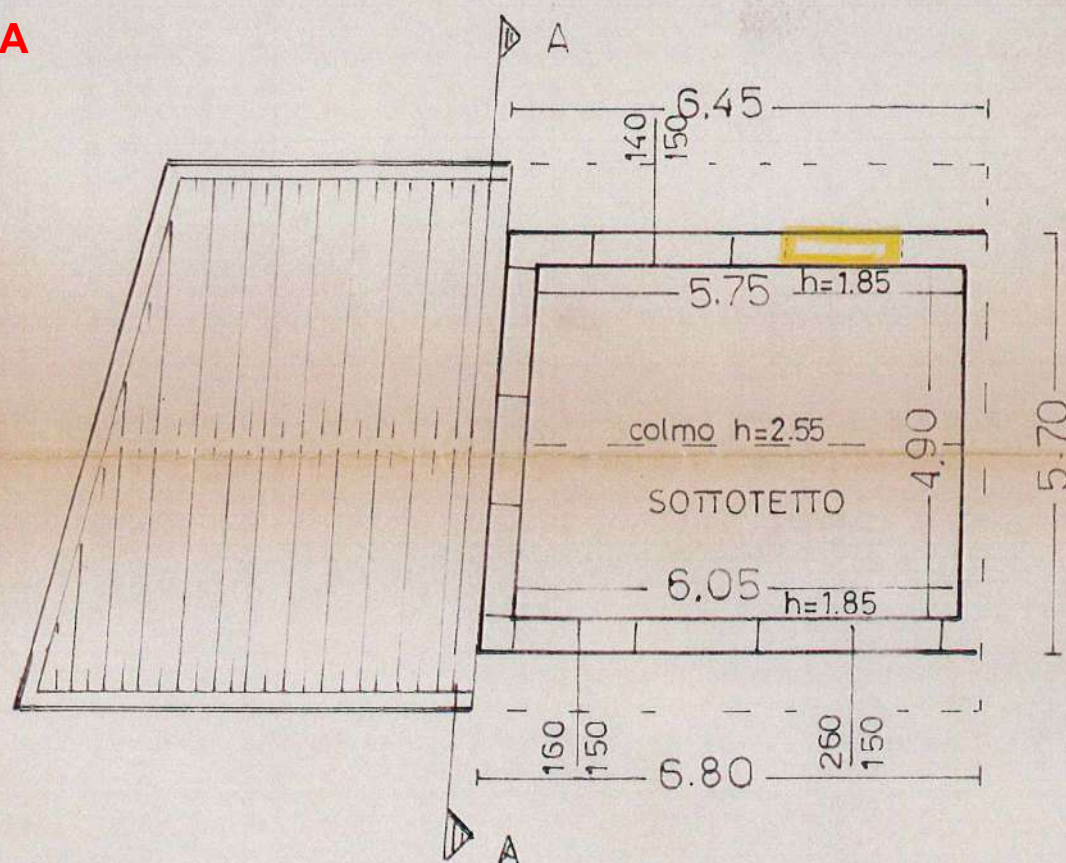


PIANO TERRA - Sc. 1:100



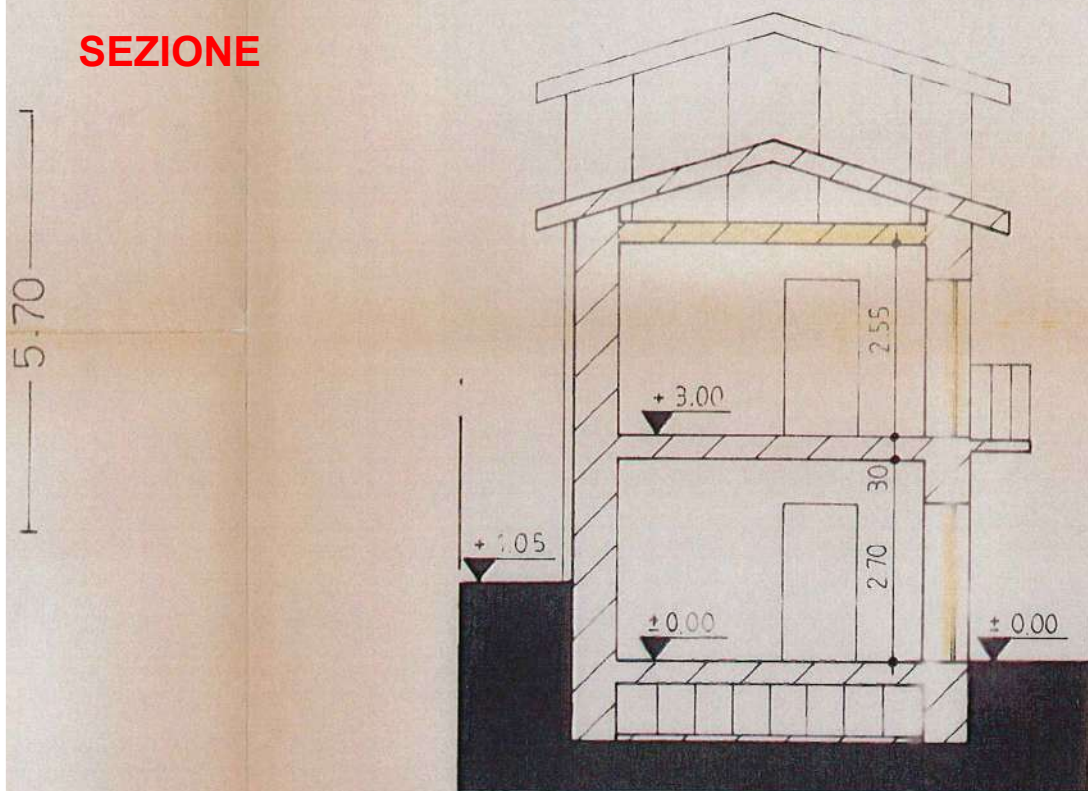
PIANO PRIMO - Sc. 1:100

PIANTA



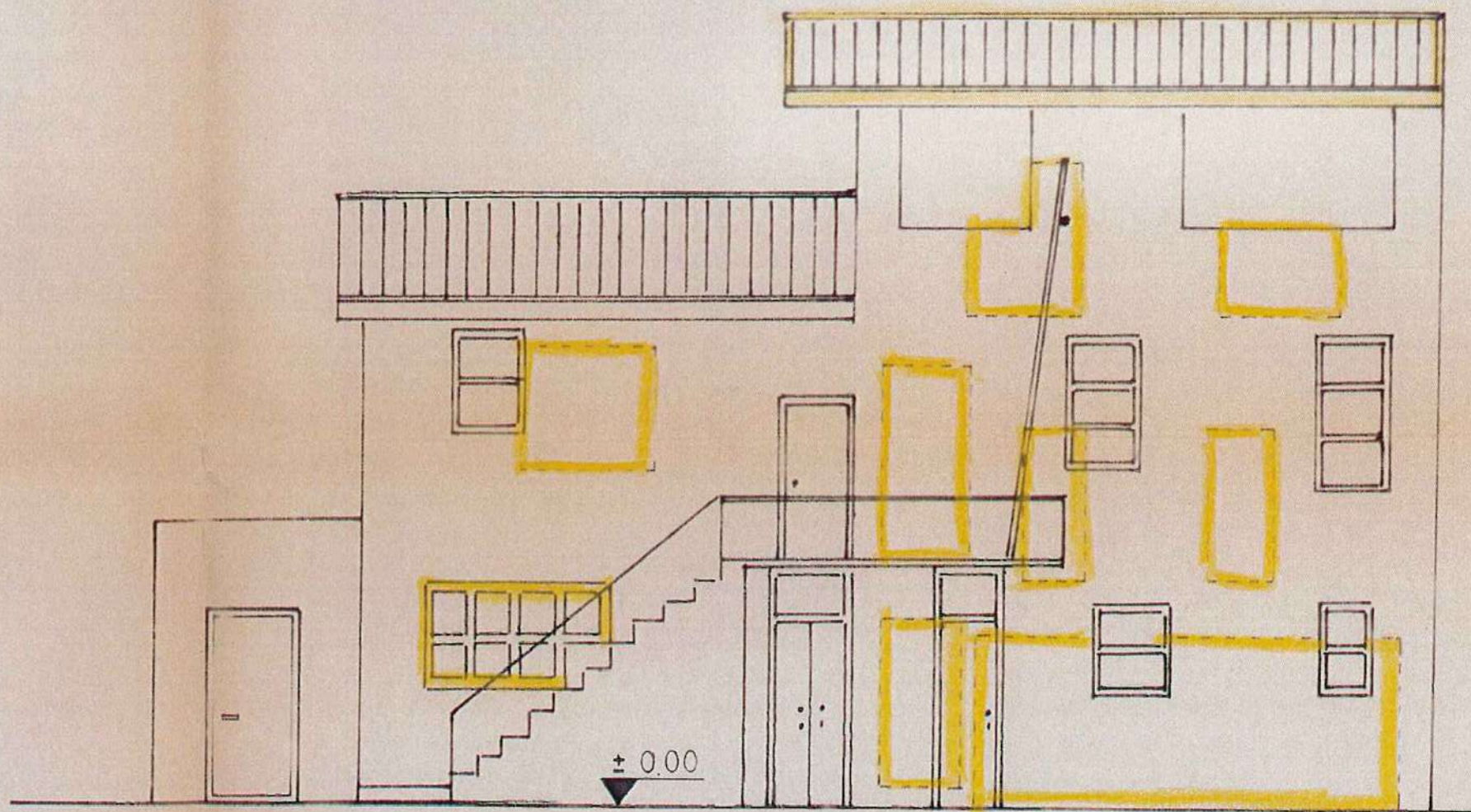
SOTTO TETTO - Sc. 1.100

SEZIONE



SEZIONE A-A Sc. 1:100

VERSO IL VICOLO



E.I. 17/2021 - LOTTO 2

PROSPETTO SUD

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **edificio pericolante** a BOSISIO PARINI Vicolo Ratti 1, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
EDIFICIO AL MAP. 499/701

Il bene oggetto di perizia è una porzione di edificio da cielo a terra di vecchia costruzione ubicato nel pieno centro storico del Comune di Bosisio Parini, racchiuso tra altri fabbricati in in stato di conservazione migliore.

L'edificio in pietrame irregolare, dalla pianta di circa mq. 60 e volumetria di mc. 450 (dati da PGT) ha l'affaccio principale sul Vicolo Ratti e la facciata retrostante sul Vicolo Maroni (entrambi ciechi) con accesso dalla Via G. Parini.

Il fabbricato si presenta transennato ed in pessimo stato di conservazione: oltre ad un piccolo fabbricato accessorio estraneo alla pianta organica, una porzione di circa 1/3 si sviluppa su due piani, la restante di circa 2/3 su tre livelli.

Alcune porzioni di coperture e le solette sono state rimosse.

Una recente perizia statica redatta da ingegnere strutturista (10/02/2020) ha attestato l'assenza di pericolo di crolli strutturali, evidenziando la necessità di manutenzioni e controlli periodici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 499 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Ratti 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.): map. 498 - map. 2579 - Vicolo Ratti su due lati - map. 497.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.280,00
Data della valutazione:	12/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Fabbricato diroccato.

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 22/10/2007 a firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 194484/35710 di repertorio, iscritta il 07/11/2007 a Lecco ai nn. 20618/4390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 362.848,00.

Importo capitale: 181.424,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.a. ai nn. 101283/134 di repertorio, iscritta il 18/09/2009 a Lecco ai nn. 13045/2567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D. del 16/09/2009.

Importo ipoteca: 59.081,32.

Importo capitale: 29.540,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3365 di repertorio, trascritta il 04/10/2013 a Lecco ai nn. 11245/8241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 23/02/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 190 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a Lecco ai nn. 5414/4021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di 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:
Vincolo paesaggistico.
Contesto non condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2002), con atto stipulato il 25/02/2002 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 3206 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Lecco ai nn. 3150/2146

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Crippa Maria Giuseppina 3/45, Rusconi Bruno 9/45, Rusconi Giuliana 2/45, Rusconi Giuseppina 9/45, Rusconi Lucia 2/45, Rusconi Maria Carla 2/45, Rusconi Rosetta 9/45, Rusconi Augusta 9/45., in forza di denuncia di successione (fino al 25/02/2002), con atto stipulato il 05/03/1980, trascritto il 31/10/1980 a Lecco ai nn. 9919/7371.
Le quote riportate nella certificazione notarile sono errate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1200**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 28/03/1980.
Trasformazione di rustico esistente in bagno (corpo aggiuntivo al fabbricato principale).

DIA N. **43/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato con recupero di sottotetto, presentata il 30/07/2002 con il n. 3633 di protocollo.
Relativa autorizzazione paesaggistica del 20/08/2002. OPERE MAI REALIZZATE. Si è provveduto unicamente a demolire parte del tetto e delle solette esistenti.

DIA N. **63/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato con recupero di sottotetto, presentata il 25/10/2003 con il n. 4551 di protocollo.
Relativa autorizzazione paesaggistica del 01/10/2003. OPERE MAI REALIZZATE. Si è provveduto unicamente a demolire parte del tetto e delle solette esistenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A - vecchio nucleo. Edificio classificato con il n. 126: sup. coperta mq. 60, volume mc. 450. Classificato come A4 - di valore ambientale con obbligo di recupero a scala di fabbricato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non è reperibile in banca dati a causa

della non validazione del codice fiscale del proprietario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di foglio di osservazione. In alternativa ma con maggior onere si può richiedere che il fabbricato venga dichiarato diruto evitando temporaneamente il pagamento delle imposte.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione foglio di osservazione: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOSISIO PARINI VICOLO RATTI 1

EDIFICIO PERICOLANTE

DI CUI AL PUNTO A

edificio pericolante a BOSISIO PARINI Vicolo Ratti 1, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

EDIFICIO AL MAP. 499/701

Il bene oggetto di perizia è una porzione di edificio da cielo a terra di vecchia costruzione ubicato nel pieno centro storico del Comune di Bosisio Parini, racchiuso tra altri fabbricati in in stato di conservazione migliore.

L'edificio in pietrame irregolare, dalla pianta di circa mq. 60 e volumetria di mc. 450 (dati da PGT) ha l'affaccio principale sul Vicolo Ratti e la facciata retrostante sul Vicolo Maroni (entrambi ciechi) con accesso dalla Via G. Parini.

Il fabbricato si presenta transennato ed in pessimo stato di conservazione: oltre ad un piccolo fabbricato accessorio estraneo alla pianta organica, una porzione di circa 1/3 si sviluppa su due piani, la restante di circa 2/3 su tre livelli.

Alcune porzioni di coperture e le solette sono state rimosse.

Una recente perizia statica redatta da ingegnere strutturista (10/02/2020) ha attestato l'assenza di pericolo di crolli strutturali, evidenziando la necessità di manutenzioni e controlli periodici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

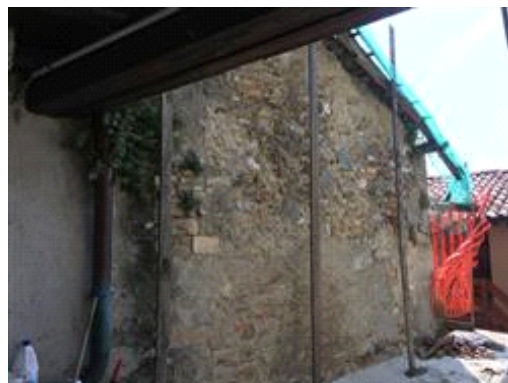
- foglio 5 particella 499 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Ratti 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (con riferimento alla mappa del C.T.): map. 498 - map. 2579 - Vicolo Ratti su due lati - map. 497.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
499/701 - LOCALI P.T.	64,00	x	80 %	=	51,20
499/701 - LOCALI P.T. (superfetazione)	10,00	x	40 %	=	4,00
499/701 - LOCALI P.1	64,00	x	100 %	=	64,00
499/701 - LOCALI P.2	36,00	x	80 %	=	28,80
Totale:	174,00				148,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione, del mercato immobiliare: da oltre un decennio le quotazioni sono negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante l'emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e con l'evoluzione della pandemia difficilmente prevedibile: è arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine.

Risentono della crisi anche i paesi della Brianza lecchese, con valutazioni tutt'ora basse.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2020, in Comune di BOSISIO PARINI, Zona Centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI ECONOMICHE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 850,00 – 980,00 €/mq.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2020), in Comune di NIBIONNO, per ABITAZIONI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 700,00 – 900,00 €/mq. per ABITAZIONI NUOVE di 1.900 – 2.000,00 €/mq.

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

Alla luce di quanto esposto, ed in considerazione del fatto che l'edificio per essere totalmente ristrutturato, considerando anche oneri, spese tecniche, accessorie, finanziarie, ecc. richiede un investimento di almeno € 1.500,00/mq., si ritiene congruo attribuire un valore base di € 250,00/mq. per gli spazi principali, conseguentemente ridotto per gli accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x 250,00 = **37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Bosisio Parini, agenzie: Brianza Lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio pericolante	148,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.520,00**

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: **€. 31.280,00**

data 12/08/2021

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI