TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CIA AGRISERVICE S.R.L. CON SOCIO UNICO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Crippa Daniela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2020

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 232/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina 5/B, della superficie commerciale di **111,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano primo di abitazione plurifamiliare, accessibile da scala esterna, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Presenza di tre balconi, due accessibili dalla zona giorno e uno dalla zona notte. L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via attraverso l'area esterna comune di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile tra 1,65 m e 3,15 m.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 871 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via per Cassina n. 5/B, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/07/2009 protocollo n. LC0121445 in atti dal 09/07/2009 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1186.1/2009)
  Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 509, mapp. 870, mapp. 1573, mapp. 1574, strada comunale.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**111,91 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.080,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.168,81**
Data della valutazione:	**07/08/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di 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 02/02/2011 a firma di OGGIONI MICHELE ai nn. 1562/978 di repertorio, iscritta il 10/02/2011 a LECCO ai nn. 2109/357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 144.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2549/2019 di repertorio, trascritta il 10/12/2019 a LECCO ai nn. 17731/12718, 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:	**€. 600,00**
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 condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le provenienze sono state desunte da Certificazione Storica per immobile e da Certificati Ipotecari, in mancanza di certificazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di FABRONI MANETTO ai nn. 52325/15698 di repertorio, trascritto il 28/07/2009 a LECCO ai nn. 11297/7314

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 02/07/1982 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 02/07/1982 a firma di Alberto Cuocolo ai nn. 4059 di repertorio, registrato il 22/07/1982 a Lecco ai nn. 3811 mod. II, trascritto il 28/07/1982 a Lecco ai nn. 6092/5317

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 22/11/1993 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 22/11/1993 a firma di BERERA ai nn. 120485/26471 di repertorio, registrato il 03/12/1993 a Lecco ai nn. 955 serie I-V, trascritto il 16/12/1993 a Lecco ai nn. 11505/8306

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. P.E. n.593** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 07/04/2009 con il n. 2307 di protocollo, rilasciata il 05/06/2009 con il n. 3520 di protocollo, agibilità del 29/09/2010 con il n. 4135 di protocollo

Voltura di Permesso di Costruire **N. P.E. n.593** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 07/04/2009 con il n. 2307 di protocollo, rilasciata il 13/08/2009 con il n. 4569 di protocollo

Variante al P.d.C. n. 593 del 05/06/2009 e successiva Voltura **N. P.E. n.593 var 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero abitativo del sottotetto, presentata il 28/01/2010 con il n. 426 di protocollo, rilasciata il 04/05/2010 con il n. 2007 di protocollo

Denuncia Inizio Attività Edilizia **N. DIA 4869/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di canna fumaria esterna al fabbricato, presentata il 26/10/2006 con il n. 4869/A di protocollo

Autorizzazione Paesistica **N. P.E. 593**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 07/04/2009 con il n. 2307 di protocollo, rilasciata il 19/05/2009 con il n. 3229 di protocollo

Concessione Edilizia **N. P.E. 199**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio per formazione balcone, pensilina all'ingresso e sistemazione area esterna, presentata il 11/04/1996 con il n. 1071 di protocollo, rilasciata il 12/12/1996

Concessione Edilizia **N. P.E. 130**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad uso agricolo per residenza del coltivatore e locali per attività agricole, rilasciata il 11/12/1993

Concessione Edilizia **N. P.E. 130-voltura**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di voltura della Concessione Edilizia per edificio ad uso agricolo per residenza del coltivatore e locali per attività agricola, presentata il 01/04/1994 con il n. 948 di protocollo, rilasciata il 22/04/1994

Permesso di Abitabilità **N. P.E. 130 - 199**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/10/1997 con il n. 2898 di protocollo, rilasciata il 20/11/1997 con il n. 2898 di protocollo

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 CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA 5/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina 5/B, della superficie commerciale di **111,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano primo di abitazione plurifamiliare, accessibile da scala esterna, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Presenza di tre balconi, due accessibili dalla zona giorno e uno dalla zona notte. L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via attraverso l'area esterna comune di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile tra 1,65 m e 3,15 m.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 871 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via per Cassina n. 5/B, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/07/2009 protocollo n. LC0121445 in atti dal 09/07/2009 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1186.1/2009)
  Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 509, mapp. 870, mapp. 1573, mapp. 1574, strada comunale.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barzio). 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: Valsassina.

COLLEGAMENTI

autobus distante 3,50 km	molto scarso
ferrovia distante 17,40 km	molto scarso
superstrada distante 18,50 km	molto scarso
aeroporto distante 55,20 km	pessimo
autostrada distante 48,60 km	molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

panoramicità: nella media
impianti tecnici: mediocre
stato di manutenzione generale: nella media
servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro. Il portoncino d'ingresso risulta danneggiato. — mediocre

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — nella media

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno — al di sopra della media

Degli Impianti:

gas: sottotraccia conformità: da collaudare — nella media

telefonico: sottotraccia conformità: da collaudare — nella media

termico: autonomo con alimentazione in stufa a legna conformità: da collaudare — nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
balconi	27,00	x	33 %	=	8,91
Totale:	**130,00**				**111,91**

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: 08/06/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.030,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/08/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Mezzacca, 1
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 730,34 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 61.750,00 pari a 693,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/10/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 702,70 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 74.100,00 pari a 667,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/01/2020
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 766,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 65.550,00 pari a 728,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 08/06/2020
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2019 città di Lecco e provincia redatto da F.I.M.A.A.
Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 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 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	61.750,00	74.100,00	65.550,00
Consistenza	111,91	89,00	111,00	90,00
Data [mesi]	0	12,00	9,00	7,00
Prezzo unitario	-	730,34	702,70	766,67
stato di manutenzione	7,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	667,57	667,57	667,57
stato di manutenzione	10 %	6.175,00	7.410,00	6.555,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	61.750,00	74.100,00	65.550,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	15.293,97	607,49	14.626,41
stato di manutenzione	12.350,00	7.410,00	6.555,00
Prezzo corretto	**89.393,97**	**82.117,49**	**86.731,41**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.080,95**
Divergenza: 8,14% < **10%**
I comparativi sono molto simili al soggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,91	x	769,20	=	**86.080,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.080,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.080,95**

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 Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassina Valsassina, 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 2019 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	111,91	0,00	86.080,95	86.080,95
				86.080,95 €	**86.080,95 €**

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: **€. 86.080,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 12.912,14**

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:

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:	**€. 73.168,81**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **tettoia** a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina SNC, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Tettoia in legno adibita a ricovero attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile tra 5,30 m e 4,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1574 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 72 mq, rendita 245,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASSINA SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 protocollo n. LC0172346 in atti dal 03/08/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1465.1/2009)
  Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 871, terreno al mapp. 1573

Immobile costruito nel 2008.

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:	**€. 21.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.530,00**
Data della valutazione:	**07/08/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2549/2019 di repertorio, trascritta il 10/12/2019 a LECCO ai nn. 17731/12718, 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:	**€. 250,00**
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:

Trattasi di fabbricato indipendente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le provenienze sono state desunte da Certificazione Storica per immobile a da Certificati Ipotecari, in mancanza di certificazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di Alberto Cuocolo ai nn. 72610/11450 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Lecco ai nn. 11486/17813.
Il fabbricato è stato edificato sull'ex mappale 573.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/11/1970 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 07/11/1970 a firma di Luigi Stella ai nn. 39602/10872 di repertorio, registrato il 26/11/1970 a Como ai nn. 5101, trascritto il 25/10/1971 a Lecco ai nn. 554/529

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/11/1970 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 07/11/1970 a firma di Luigi Stella ai nn. 39602/10872 di repertorio, registrato il 26/11/1970 a Como ai nn. 5101, trascritto il 25/10/1971 a Lecco ai nn. 554/529

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. P.E. n. 512** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria a tettoia esistente e costruzione di nuova tettoia al mapp. 573, presentata il 07/03/2007 con il n. 872 di protocollo, rilasciata il 28/04/2007 con il n. 1556 di protocollo

Variante al Permesso di Costruire n. 512 **N. P.E. n. 512 - N. 2/2007 SUAP**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuova tettoia al fabbricato mappale 573 ed opere di manutenzione straordinaria, presentata il 27/06/2007 con il n. 2432 di protocollo, rilasciata il 24/07/2007 con il n. 2834 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata in adiacenza una tettoia per ricovero attrezzi e macchinari agricoli. Non essendo garantite le distanze minime del fabbricato dal confine, la situazione non può essere regolarizzata come stato di fatto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione e smaltimento della tettoia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento tettoia: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA SNC

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina SNC, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Tettoia in legno adibita a ricovero attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile tra 5,30 m e 4,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1574 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 72 mq, rendita 245,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASSINA SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 protocollo n. LC0172346 in

atti dal 03/08/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1465.1/2009)
Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 871, terreno al mapp. 1573

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barzio). 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: Valsassina.

COLLEGAMENTI

autobus distante 3,50 km	molto scarso
ferrovia distante 17,40 km	molto scarso
superstrada distante 18,50 km	molto scarso
aeroporto distante 55,20 km	pessimo
autostrada distante 48,60 km	molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso alla tettoia è consentito dal terreno censito al mappale 1573 che risulta intestato a Combi Renato per la piena proprietà ma non oggetto di istanza di vendita.

Delle Strutture:

copertura: costruita in tegole	buono
strutture verticali: costruite in calcestruzzo	buono
travi: costruite in legno	buono

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	**81,00**				**81,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,00	x	300,00	=	**24.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.
L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo monoparametrico 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 zona di ubicazione, la posizione dello stabile, l'accessbilità del bene, 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 Cassina Valsassina, 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 Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2019 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	tettoia	81,00	0,00	24.300,00	24.300,00
				24.300,00 €	**24.300,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.800,00**

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:	**€. 3.270,00**
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:	**€. 18.530,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ricovero animali** a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina SNC, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio di due piano fuori terra adibito a ricovero animali.

N.B: l'unità viene attualmente utilizzata come ricovero animali e fienili ma la destinazione urbanistica e catastale è residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di variabile tra 2,40 m e 6,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 600 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PER MEZZACCA SNC, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/05/1998 in atti dal 05/05/1998 Registrazione: (n. L00970.1/1998)
  Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 582, mapp. 609, mapp. 512.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**115,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.893,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.709,69**
Data della valutazione:	**07/08/2020**

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2549/2019 di repertorio, trascritta il 10/12/2019 a LECCO ai nn. 17731/12718, 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:	**€. 400,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le provenienze sono state desunte da Certificazione Storica per immobile a da Certificati Ipotecari, in mancanza di certificazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di Alberto Cuocolo ai nn. 72610/11450 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Lecco ai nn. 11486/17813.
Il fabbricato è stato edificato sull'ex mappale 573.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/11/1970 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 07/11/1970 a firma di Luigi Stella ai nn. 39602/10872 di repertorio, registrato il 26/11/1970 a Como ai nn. 5101, trascritto il 25/10/1971 a Lecco ai nn. 554/529

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 07/11/1970 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 07/11/1970 a firma di Luigi Stella ai nn. 39602/10872 di repertorio, registrato il 26/11/1970 a Como ai nn. 5101, trascritto il 25/10/1971 a Lecco ai nn. 554/529

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita alcuna documentazione inerente l'agibilità/abitabilità dell'immobile. Essendo lo stesso edificato in data anteriore al 1967, ed essendo che gli interventi inerenti le pratiche edilizie rilasciate mai eseguiti, si ritiene che la mancanza del certificato di agibilità non sia una difformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria **N. P.E. 154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento finestra con formazione di porta e modifica quota esterna del terreno per realizzare l'accesso, presentata il 09/03/1994 con il n. 200 di protocollo, rilasciata il 14/07/1994 con il n. 154 di protocollo

Cambio di destinazione d'uso **N. P.E. 129**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, presentata il 12/02/1993 con il n. 359 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Dichiarazione di compatibilità ambientale per opere eseguite in mancanza di autorizzazione **N. P.E. 237**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di accesso carraio agricolo per una superficie complessiva di mq 25 a servizio dell'edificio al mapp. 600, presentata il 05/02/1998 con il n. 347 di protocollo, rilasciata il 17/02/1998 con il n. 494 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state create e leggermente variate le aperture verso l'esterno dell'unità; al piano rialzato non è presente il locale adibito a WC annesso all'edificio. E' inoltre presente una tettoia in ferro senza alcun titolo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: - per le difformità nelle aperture: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica. Si stimano le sanzioni in € 1.000,00 per la parte ambientale e in € 1.000,00 per la parte edilizia ma le stesse verranno quantificate dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica; - per la tettoia: non è possibile regolarizzare la situazione esistente poiché la realizzazione senza alcun titolo della tettoia comporta la creazione di una nuova superficie in zona paesaggistica vincolata di cui non è possibile ottenere sanatoria. Si prevede la rimozione e smaltimento presso centri autorizzati.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica e pagamento delle sanzioni: €.4.000,00
- rimozione e smaltimento tettoia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state create e leggermente variate le aperture verso l'esterno dell'unità; al piano rialzato non è presente il locale adibito a WC annesso all'edificio.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria catastale in variazione
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 CASSINA VALSASSINA VIA PER CASSINA SNC

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a CASSINA VALSASSINA Via per Cassina SNC, della superficie commerciale di **115,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio di due piano fuori terra adibito a ricovero animali.

N.B: l'unità viene attualmente utilizzata come ricovero animali e fienili ma la destinazione urbanistica e catastale è residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di variabile tra 2,40 m e 6,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 600 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PER MEZZACCA SNC, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/05/1998 in atti dal 05/05/1998 Registrazione: (n. L00970.1/1998)
  Coerenze: In riferimento ad Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 582, mapp. 609, mapp. 512.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barzio). 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: Valsassina.

COLLEGAMENTI

autobus distante 3,50 km	molto scarso
ferrovia distante 17,40 km	molto scarso
superstrada distante 18,50 km	molto scarso
aeroporto distante 55,20 km	pessimo
autostrada distante 48,60 km	molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	mediocre
luminosità:	pessimo
panoramicità:	pessimo
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	pessimo

servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile accedere alla porzione al piano rialzato dell'unità poiché la soletta è pericolante, in parte mancante, e rischia il cedimento.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in tegole molto scarso

travi: costruite in legno molto scarso

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato (cantina)	66,00	x	75 %	=	49,50
piano rialzato (camera)	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	**132,00**				**115,50**

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: 21/11/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: cascina

Indirizzo: Moggio, Piazza Fontana 5

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: cascina

Indirizzo: Cassina Valsassina

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 562,50 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 destinazione urbanistica dell'immobile, l'effettivo utilizzo ed i relativi impianti, la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Nel valore unitario di stima è stata considerata la destinazione residenziale dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	112.500,00	58.500,00
Consistenza	115,50	200,00	104,00
Data [mesi]	0	21,00	22,00
Prezzo unitario	-	625,00	625,00
stato di manutenzione	3,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	562,50	562,50
stato di manutenzione	10 %	11.250,00	5.850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	112.500,00	58.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-47.531,25	6.468,75
stato di manutenzione	-11.250,00	-11.700,00
Prezzo corretto	**53.718,75**	**53.268,75**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.493,75**

Divergenza: 0,84% < **10%**

I comparativi sono molto simili al soggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,50	x	463,15	=	**53.493,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.493,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.493,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata a corpo, considerando unità simili nella stessa zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassina Valsassina, 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 2019 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	ricovero animali	115,50	0,00	53.493,75	53.493,75
				53.493,75 €	**53.493,75 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.893,75**

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: **€. 7.184,06**

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:	**€. 40.709,69**

data 07/08/2020

il tecnico incaricato
Claudio Paglia