



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

avv. Stefano Regazzoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 96/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CALCO Via Cornello 16, della superficie commerciale di **238,86** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villetta bifamiliare sviluppata su due piani dei quali uno seminterrato ed uno fuori terra; l'abitazione è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio, quattro balconi, portico zona ingresso e terrazzo; al piano seminterrato tre ripostigli, lavanderia, cantina e disimpegno. I livelli sono uniti internamente da scale ed enti comuni. Gli enti comuni conducono anche alle altre unità presenti nel fabbricato, un box ed un ufficio, descritte nei successivi corpi della presente perizia. La vendita dovrà comprendere anche gli enti comuni censiti come beni comuni non censibili e l'area di pertinenza del fabbricato, come descritto nel paragrafo degli accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di variabile fra 3,00 m e 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/A, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa, dell'intero lotto, partendo da Nord in senso orario: pubblica strada via Cornello, mappale 3114, mappale 3113, mappale 3895, mappale 1377, mappale 3069, mappale 3643, pubblica strada Via Cornello.

L'intestazione catastale risulta non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

A.1 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2360 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1174, piano: T, derivante da TIPO MAPPALE del 23/02/1984 Pratica n. LC0146541 in atti dal 25/08/2008 F.O. 146540/08 (n. 15017.1/1984)

Il mappale censito al CT alla particella 2360 è l'area su cui si erige il fabbricato e la relativa area di pertinenza.

A.2 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 701 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile

- foglio 6 particella 2360 sub. 702 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile

Beni comuni non censibili interni al fabbricato; la consistenza è stata già inclusa nelle unità immobiliari.

B **box doppio** a CALCO Via Cornello 16, della superficie commerciale di **48,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box con locale ripostiglio sito al piano seminterrato della villetta bifamiliare. L'accesso al box avviene da scala interna e dall'area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di tra 3,50 m e 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 87 mq, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 703, enti comuni, altra unità immobiliare al sub. 704, affaccio su area esterna comune su due lati, altra proprietà, affaccio su area esterna comune.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

C **ufficio** a CALCO Via Cornello 16, della superficie commerciale di **56,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio sito al piano seminterrato della villetta bifamiliare e composto da due vani a studio/ufficio, bagno ed antibagno. I vani sono accessibili da disimpegno censito al sub 702 (bene comune non censibili) ed esternamente dall'area comune di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di tra 3,00 m e 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su area comune su due lati, altra unità immobiliare al sub. 705, enti comuni, affaccio su area comune.

L'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	344,41 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	52,28 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 409.700,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.245,11
Data della valutazione:	23/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'abitazione era utilizzata dai debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala inoltre:

- atto del 21/04/1981 rep. 83151/26461 del notaio Bosisio di Merate, trascritto in data 15/05/1981 ai nn. 4903/3715 per costituzione servità di elettrodotto con ENEL;
- atto del 18/03/1994 rep. 96582 del notaio Franco Panzeri, trascritto in data 08/04/1994 ai nn. 3799/2763 per convenzione edilizia con il Comune di Calco.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2012 a firma di FRANCO PANZERI ai nn. 164242/41428 di repertorio, iscritta il 12/04/2012 a LECCO ai nn. 4981/622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di FRANCO PANZERI ai nn. 165918/42390 di repertorio, iscritta il 18/04/2013 a LECCO ai nn. 4550/669, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2015 a firma di SALA ANDREA ai nn. 439/268 di repertorio, iscritta il 13/01/2016 a LECCO ai nn. 282/41, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1409 di repertorio, trascritta il 10/07/2023 a LECCO ai nn. 10518/7982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.000,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/04/2020).

Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 03/07/2020 rep. 12778/10473 del notaio Luca Spreafico di Merate, trascritto a Lecco in data 07/07/2020 ai nn. 7228/5132, in cui gli eredi hanno dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità del padre, Fumagalli Giovanni, deceduto il 12/04/2020 senza lasciare disposizioni di ultima volontà. Nei registri ipo-catastali è presente accettazione di eredità con beneficio di inventario ma non risulta traccia del deposito della denuncia di successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/09/1984 fino al

12/04/2020), con atto stipulato il 13/09/1984 a firma di Franco Panzeri ai nn. 32205/5566 di repertorio, registrato il 28/09/1984 a Lecco ai nn. vol. II n. 5259 atti privati, trascritto il 03/10/1984 a Lecco ai nn. 9112/7082

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **29/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa d'abitazione e magazzino artigianale, rilasciata il 13/11/1973 con il n. 29/1973 di protocollo, agibilità del 09/09/1978 con il n. 29/73 di protocollo

Permesso di costruire N. **23/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento volumetrico, presentata il 06/07/2007 con il n. 9529 di protocollo, rilasciata il 26/09/2007 con il n. 23/07 di protocollo, agibilità del 04/08/2009 con il n. 23/07 e var. 3609/P di protocollo

Permesso di costruire in variante N. **PC 23/07 VAR. 1 3609/p** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante n. 1 al PC n. 23/07, presentata il 06/03/2008 con il n. 3609 di protocollo, rilasciata il 05/05/2008 con il n. 3609/P di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 11/12/2014 e successiva varianti puntuali, l'immobile ricade in zona Insediamenti residenziali ZONA B "DI COMPLETAMENTO" - ART. 44 N.T.A. P.G.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'area esterna di pertinenza sono stati edificati diversi fabbricati di fortuna quali depositi e tettoie. Non è possibile sanare la situazione di fatto poichè non rispettano le distanze dai confini e dagli edifici, oltre ad essere stati costruiti senza alcun titolo. I fabbricati dovranno essere rimossi e smaltiti

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento dei fabbricati: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorno

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti ampie difformità nelle murature interne ed esterne del fabbricato; da una prima analisi dimensionale, le modifiche nelle murature esterne non comportano un aumento volumetrico o, comunque, lo stesso è inferiore al 2 %. Si ritiene dunque la situazione di fatto sanabile. Si segnala inoltre che è stata apposta una piccola scala in ferro che conduce dall'area esterna al terrazzo a piano primo mediante un cancelletto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di accertamento di compatibilità

paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria. Le pratiche saranno soggette a sanzione, che vengono stimata in € 1.000,00 cadauna. Le stesse verranno determinate dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di compatibilità paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria con pagamento delle sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi difformità nei tavolati interni come descritto nel paragrafo della conformità edilizia. Le difformità riguardano tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato pertanto, a seguito della sanatoria, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione delle planimetrie catastali in variazione ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- planimetrie catastali in variazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALCO VIA CORNELLO 16

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CALCO Via Cornelio 16, della superficie commerciale di **238,86** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villetta bifamiliare sviluppata su due piani dei quali uno seminterrato ed uno fuori terra; l'abitazione è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio, quattro balconi, portico zona ingresso e terrazzo; al piano seminterrato tre ripostigli, lavanderia, cantina e disimpegno. I livelli sono uniti internamente da scale ed enti comuni. Gli enti comuni conducono anche alle altre unità presenti nel fabbricato, un box ed un ufficio, descritte nei successivi corpi della presente perizia. La vendita dovrà comprendere anche gli enti comuni censiti come beni comuni non censibili e l'area di pertinenza del fabbricato, come descritto nel paragrafo degli accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di variabile fra 3,00 m e 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/A, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa, dell'intero lotto, partendo da Nord in senso orario: pubblica strada via Cornello, mappale 3114, mappale 3113, mappale 3895, mappale 1377, mappale 3069, mappale 3643, pubblica strada Via Cornello.

L'intestazione catastale risulta non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 22,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala la presenza di umidità e distacchi di intonaco al piano inferiore.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: da collaudare e verificare. L'impianto di riscaldamento è comune all'unità censita come ufficio.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : in parte sottotraccia ed in parte esterno con alimentazione a metano conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: da ripristinare - non funzionante	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e nei bagni realizzato in piastrelle	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in in parte piastrelle, in parte marmo e parquet nella zona notte	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in camminamenti e vialetti in porfido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in legno. Serramenti in legno con doppio vetro di prima fattura.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	180,00	x	100 %	=	180,00
balcone piano terra	18,50	x	33 %	=	6,11
portico	4,00	x	40 %	=	1,60
terrazzo	35,00	x	33 %	=	11,55
pertinenze piano seminterrato	66,00	x	60 %	=	39,60
Totale:	303,50				238,86

ACCESSORI:**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2360 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1174, piano: T, derivante da TIPO MAPPALE del 23/02/1984 Pratica n. LC0146541 in atti dal 25/08/2008 F.O. 146540/08 (n. 15017.1/1984)

Il mappale censito al CT alla particella 2360 è l'area su cui si erige il fabbricato e la relativa area di pertinenza.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area pertinenziale entro il sedime dell'abitazione	360,00	x	10 %	=	36,00
area pertinenziale oltre il sedime dell'abitazione	814,00	x	2 %	=	16,28
Totale:	1.174,00				52,28

altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 701 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile
- foglio 6 particella 2360 sub. 702 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile

Beni comuni non censibili interni al fabbricato; la consistenza è stata già inclusa nelle unità immobiliari.

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: 23/10/2023
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Ville e Villini
Indirizzo: Calco - centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/10/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Calco - Viale delle Rimembranze 6
Superfici principali e secondarie: 544
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 530.000,00 pari a 974,26 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 450.500,00 pari a 828,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/10/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Calco - Via Vittorio Veneto 9
Superfici principali e secondarie: 403
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 680.000,00 pari a 1.687,34 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 578.000,00 pari a 1.434,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/10/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Calco - Via Privata Garibaldi 10
Superfici principali e secondarie: 374

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 495.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 420.750,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Residenziale > 30 anni

Indirizzo: Calco

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	450.500,00	578.000,00	420.750,00
Consistenza	291,14	544,00	403,00	374,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	974,26	1.687,34	1.323,53
stato di manutenzione	5,00	4,00	8,00	6,00
numero dei bagni	3,00	3,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	828,13	828,13	828,13
stato di manutenzione	10 %	45.050,00	57.800,00	42.075,00
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	450.500,00	578.000,00	420.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-209.403,83	-92.638,20	-68.622,58
stato di manutenzione	45.050,00	-173.400,00	-42.075,00
numero dei bagni	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	286.146,17	311.961,80	310.052,42

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **302.720,13**

Divergenza: 8,28% < **10%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	238,86	x	1.039,79	=	248.359,75
Valore superficie accessori:	52,28	x	1.039,79	=	54.360,38
					302.720,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 302.720,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 302.720,13**

BENI IN CALCO VIA CORNELLO 16

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CALCO Via Cornello 16, della superficie commerciale di **48,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box con locale ripostiglio sito al piano seminterrato della villetta bifamiliare. L'accesso al box avviene da scala interna e dall'area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di tra 3,50 m e 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 87 mq, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 703, enti comuni, altra unità immobiliare al sub. 704, affaccio su area

esterna comune su due lati, altra proprietà, affaccio su area esterna comune.
L'intestazione catastale non è aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 22,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo il ripostiglio presentava finitura da taverna, con perlinatura in legno sulle pareti e sul soffitto.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

portone di ingresso: a battente realizzato in ferro scarso 

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno , la tensione è di 220V conformità: da verificare e da collaudare al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box e ripostiglio	97,50	x	50 %	=	48,75
Totale:	97,50				48,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Calco - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Calco - Viale delle Rimembranze 6

Superfici principali e secondarie: 544

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 530.000,00 pari a 974,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 477.000,00 pari a 876,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Calco - Via Vittorio Veneto 9

Superfici principali e secondarie: 403

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 680.000,00 pari a 1.687,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 612.000,00 pari a 1.518,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Calco - Via Privata Garibaldi 10

Superfici principali e secondarie: 374

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 495.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 445.500,00 pari a 1.191,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Box a corpo

Indirizzo: Calco

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 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.

Il valore al metro quadrato ricavato dal metodo MCA per la superficie abitativa è stato ragguagliato mediante coefficiente ponderativo per ricavare la superficie commerciale del box rispetto alla

destinazione principale dell'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,75 x 1.040,00 = **50.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.700,00**

BENI IN CALCO VIA CORNELLO 16

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

ufficio a CALCO Via Cornello 16, della superficie commerciale di **56,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio sito al piano seminterrato della villetta bifamiliare e composto da due vani a studio/ufficio, bagno ed antibagno. I vani sono accessibili da disimpegno censito al sub 702 (bene comune non censibili) ed esternamente dall'area comune di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di tra 3,00 m e 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2360 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CORNELLO n. 16/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n. LC0160430 in atti dal 18/09/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7594.1/2008)

Coerenze: con riferimento alla planimetria catastale da Nord in senso orario: affaccio su area comune su due lati, altra unità immobiliare al sub. 705, enti comuni, affaccio su area comune.

L'intestazione catastale non risulta aggiornata.

L'intero edificio sviluppa due piani, un piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 22,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che non è possibile vendere l'ufficio/studio come un singolo lotto in quanto gli impianti sono comuni con il resto del fabbricato e, per l'accesso, si transita su enti comuni interni all'abitazione. Al momento del sopralluogo erano presenti tracce di umidità ed infiltrazione all'interno del bagno e dell'antibagno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente. Serramenti con doppio vetro.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno ed antibagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio/studio	52,00	x	100 %	=	52,00
bagno e disimpegno	6,00	x	80 %	=	4,80
Totale:	58,00				56,80

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: 23/10/2023

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Uffici

Indirizzo: Calco - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Ufficio - Studio

Indirizzo: Calco - Via San Vigilio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Ufficio - Studio

Indirizzo: Calco - Strada Statale

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 1.424,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 208.250,00 pari a 1.210,76 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare 2023 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Uffici 11-30 anni

Indirizzo: Calco

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo MCA analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	68.000,00	208.250,00
Consistenza	56,80	80,00	172,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.424,42
stato di manutenzione	7,00	5,00	9,00
numero dei bagni	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	850,00	850,00
stato di manutenzione	10 %	6.800,00	20.825,00
numero dei bagni		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	68.000,00	208.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-19.720,00	-97.920,00
stato di manutenzione	13.600,00	-41.650,00
numero dei bagni	0,00	0,00
Prezzo corretto	61.880,00	68.680,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.280,00**

Divergenza: 9,90% < **10%**

I comparativi sono molto simili all'oggetto di perizia e la divergenza è limitata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,80 x 1.149,30 = **65.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.280,00**

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 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 Calco, 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 del Mercato Immobiliare 2023 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	villa bifamiliare	238,86	52,28	302.720,13	302.720,13
B	box doppio	48,75	0,00	50.700,00	50.700,00
C	ufficio	56,80	0,00	65.280,00	65.280,00
				418.700,13 €	418.700,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 409.700,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 61.455,02**

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: **€. 348.245,11**

data 23/10/2023

il tecnico incaricato
Claudio Paglia