



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 106/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. MANOLA MAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P  
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2  
telefono: 3391206590  
email: m.sprea80@libero.it  
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Box auto singolo** ubicato a Barzago (LC) via Milano, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse.

L'accesso al box auto avviene attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)". Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/4, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/2 ed altra porzione di fabbricato".

**B**

**Box auto singolo** ubicato a Barzago (LC) via Milano, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse.

L'accesso al box auto avviene attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)". Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/6, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/4 ed altra porzione di fabbricato".

**C**

**Locale di sgombero** ubicato a Barzago (LC) via Milano 13, per la quota indivisa di:

- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di vano di esigue dimensioni posto al piano terra di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, utilizzato dai Condòmini in qualità di ripostiglio e deposito attrezzi ad uso comune.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cortile di pertinenza del fabbricato condominiale.

Relativamente al bene in oggetto, si segnala che i debitori eseguiti risultano essere titolari di ulteriori quote di proprietà non oggetto di pignoramento, ovvero:

- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 8/432 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 1734, subalterno 506, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 9,61 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiari (n. 2/2020)".

Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "unità immobiliare di cui al mapp. 1734/501 - area comune - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/505".

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.460,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.041,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, ma si specifica che non è stato possibile accedere al subalterno 3 (chiave di accesso al portone e serratura difettose).

## 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** derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/06/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 1533 di repertorio, trascritto il 27/07/2023 ai nn. 11776/8958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo grava sulle unità immobiliari identificate ai subalterni 3 e 5 per la quota pari a 1/1 dei beni, oltre al subalterno 506 per la quota pari a 1/6 del bene.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per quanto concerne il cospicuo elenco dei precedenti proprietari dei beni e le rispettive provenienze, si rimanda alla lettura della certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, riferita alla presente procedura esecutiva.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 26/05/2010, per la quota di 1/12 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/05/2010 a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 199494/39121 di repertorio, trascritto il 14/06/2010 a Lecco ai nn. 8799/5632.

Il titolo è riferito solamente al subalterno 506 (ex foglio 5, già scheda n. 14/6 del 1986).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 21/05/2012, per la quota di 1/12 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/05/2012 a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 202711/41217

di repertorio, trascritto il 06/06/2012 a Lecco ai nn. 8176/6311.

Il titolo è riferito solamente al subalterno 506 (ex foglio 5, già scheda n. 14/6 del 1986).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 24/04/2000, per la quota di 8/432, in forza di denuncia di successione registrata il 04/10/2000 al n. 68/272, trascritta il 05/04/2002 ai nn. 4969/3407 devoluta per legge.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 506 (ex foglio 5, già scheda n. 14/6 del 1986). Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 18/03/2013, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione stipulato il 18/03/2013 a firma di notaio Michele Oggioni ai nn. 3181/2036 di repertorio, trascritto il 15/04/2013 a Lecco ai nn. 4418/3226.

Il titolo è riferito solamente ai subalterni 3 e 5 (ex foglio 5, particella 678, subalterni 3-5, già schede n.56/3 e n. 56/5 del 1987).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Nulla osta n. 21**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* I, per lavori di costruzione di sei appartamenti.

In base ai documenti trasmessi dall'Ufficio Tecnico comunale, il progetto è stato presentato durante il mese di settembre, anno 1959, ma la copia del titolo autorizzativo non è stata reperita.

Richiesta di permesso di abitabilità presentata in data 19/01/59.

Permesso di abitabilità rilasciato in data 18/02/59.

**Concessione edilizia n. 722**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "modifiche locali di sgombero esistenti", rilasciata il 14/06/1983.

**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) - pratica di Condono Edilizio n. 95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , domanda presentata il 23/09/1986 con il n. 2637 di protocollo, concessione rilasciata il 08/10/1990.

**Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) - pratica di Condono Edilizio n. 96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , domanda presentata il 23/09/1986 con il n. 2638 di protocollo, concessione rilasciata il 08/10/1990.

**Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 75/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "rifacimento della copertura, delle lattonerie e dei portoni di un corpo accessorio destinato ad autorimesse", presentata il 14/11/2013 con il n. 7147 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.GT. Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 13/12/2017.

Gli immobili ricadono in zona B3, ovvero "ambito residenziale di media densità", le cui caratteristiche sono definite all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del quale se ne riporta uno stralcio: *"E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati a tipologia mista e prevalentemente delimitati"*

dalle sedi stradali."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le unità immobiliari risultano **conformi**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

L'altezza interna dei box auto indicata nelle rispettive planimetrie catastali (250 cm) è superiore rispetto a quanto rilevabile sul posto (circa 220 cm).

Si ritiene necessario procedere con la correzione del sopraccitato valore e contestualmente si suggerisce l'aggiornamento della rappresentazione grafica dei beni (planimetrie elaborate manualmente, risalenti al 1987).

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche di aggiornamento (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BARZAGO VIA MILANO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box auto singolo** ubicato a Barzago (LC) via Milano, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse.

L'accesso al box auto avviene attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)".  
Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/4, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/2 ed altra porzione di fabbricato".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale e artigianale), la quale risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria.  
Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.  
Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, Prealpi lombarde.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera grecata prefabbricata.	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati con intonaco a base di calce e cemento.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone sezionale motorizzato (chiave di accesso e serratura difettose; chiave e/o cilindro da sostituire).	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato con intonaco a	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

base di calce e cemento.

Degli Impianti:

*elettrico*: impianto posato sottotraccia (cavo di alimentazione del portone sezionale, a vista).

nella media 

Delle Strutture:

*copertura*: solaio in cemento armato.

nella media 

*fondazioni*: di tipo continuo, costruite in cemento armato.

nella media 

*strutture verticali*: costituite da murature e setti realizzati in cemento armato.

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto (subalterno 3)	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: Box - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: Box - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore minimo, a corpo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 15.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore massimo, a corpo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 20.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche del bene nella sua globalità e dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

Al fine di definire il valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del box auto;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BARZAGO VIA MILANO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Box auto singolo** ubicato a Barzago (LC) via Milano, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un corpo di fabbrica composto da un solo piano e costituito esclusivamente da autorimesse.

L'accesso al box auto avviene attraverso l'antistante piazzale di manovra (particella 1734, area di pertinenza di fabbricato condominiale ad uso residenziale).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 2410, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)". Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "autorimessa al mappale 678/6, spazio d'accesso, autorimessa al mappale 678/4 ed altra porzione di fabbricato".

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale e artigianale), la quale risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria.

Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, Prealpi lombarde.

#### SERVIZI

biblioteca	nella media	
centro sportivo	nella media	
campo da calcio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	
autobus distante 300 m	nella media	
ferrovia distante 4 km	nella media	
superstrada distante 5 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*elettrico*: impianto posato sottotraccia (cavo di alimentazione del portone sezionale, a vista).

nella media

Delle Strutture:

*copertura*: solaio in cemento armato.

nella media

*fondazioni*: di tipo continuo, costruite in cemento armato.

nella media

*strutture verticali*: costituite da murature e setti realizzati in cemento armato.

nella media

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento.

nella media

*manto di copertura*: realizzato in lamiera grecata prefabbricata.

buono

*plafoni*: realizzati con intonaco a base di calce e cemento.

nella media

*rivestimento interno*: realizzato con intonaco a base di calce e cemento.

nella media

*pareti esterne*: costruite in cemento armato.

nella media

*portone di ingresso*: portone sezionale motorizzato.

buono

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto (subalterno 5)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: Box - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: Box - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore minimo, a corpo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 15.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)

Descrizione: box (valore massimo, a corpo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 20.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche del bene nella sua globalità e dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

Al fine di definire il valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del box auto;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

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

**€. 15.000,00**

BENI IN BARZAGO VIA MILANO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**Locale di sgombero** ubicato a Barzago (LC) via Milano 13, per la quota indivisa di:

- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di vano di esigue dimensioni posto al piano terra di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, utilizzato dai Condòmini in qualità di ripostiglio e deposito attrezzi ad uso comune.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il cortile di pertinenza del fabbricato condominiale.

Relativamente al bene in oggetto, si segnala che i debitori esecutati risultano essere titolari di ulteriori quote di proprietà non oggetto di pignoramento, ovvero:

- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/12 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 8/432 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 3, particella 1734, subalterno 506, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 9,61 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "variazione identificativi per allineamento mappe del 21/04/2020 in atti dal 21/04/2020 variazione identificativo per riordino fondiari (n. 2/2020)".

Coerenze, come riportate nell'atto di provenienza: "unità immobiliare di cui al mapp. 1734/501 - area comune - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/505".

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione d'uso mista (residenziale, commerciale e artigianale), la quale risulta essere asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria.

Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, lago di Annone, Prealpi lombarde.

#### SERVIZI

biblioteca

nella media 

centro sportivo

nella media 

campo da calcio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km

nella media

autobus distante 300 m

nella media

ferrovia distante 4 km

nella media

superstrada distante 5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costituite da blocchi di laterizio.

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento.

nella media

*plafoni:* realizzati con intonaco a base di calce e cemento.

nella media

*portone di ingresso:* porta esterna costituita da anta singola a battente.

buono

*rivestimento esterno:* realizzato con elementi in pietra naturale.

nella media

*infissi esterni:* unica finestra realizzata con telaio in ferro e vetro semplice.

al di sotto della media

Degli Impianti:

*elettrico:* impianto di illuminazione con cavi a vista.

nella media

Delle Strutture:

*fondazioni:* costruite in cemento armato.

nella media

*strutture verticali:* pilastri in cemento armato.

nella media

*solai:* solai misti in cemento armato ed elementi di alleggerimento in laterizio.

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di sgombero	8,00	x	25 %	=	2,00

<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>	<b>2,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 680,00 pari a 680,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Barzago (zona B2)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato la destinazione d'uso del vano oggetto di pignoramento, le caratteristiche complessive e la vetustà dell'intero fabbricato a cui di fatto esso risulta essere asservito, al fine di definirne il valore unitario (€/mq) si è deciso di utilizzare il valore di mercato medio delle "abitazioni di tipo economico", dedotto dalle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 780,00 = **1.560,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 260,00**

**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 Barzago, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

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	box singolo	13,00	0,00	15.000,00	15.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	cantina	2,00	0,00	1.560,00	260,00
				<b>31.560,00 €</b>	<b>30.260,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il locale di sgombero identificato al subalterno 506, non può fisicamente essere oggetto di frazionamento e divisione tra le varie proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.460,00**

**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: **€. 4.419,00**

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: **€. 25.041,00**

data 20/11/2023

il tecnico incaricato  
ING. MASSIMO SPREAFICO