



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. MANOLA MAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2023

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 82/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliari al rustico ubicate a Barzago (LC) via Milano 13, per la quota di:

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

Trattasi di due unità immobiliari originariamente ad uso abitativo, situate rispettivamente al primo e secondo piano di palazzina condominiale, a cui competono altrettanti vani ad uso ripostiglio localizzati al piano terra.

Gli appartamenti sono stati oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria, iniziato in data 07/01/2014 e mai terminato.

Le opere in progetto avrebbero dovuto consentire la fusione delle due unità esistenti in un'unica nuova abitazione, la redistribuzione degli spazi interni, il completo rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture.

Alla data odierna, le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di pignoramento non risultano essere immediatamente fruibili, così come l'abitazione in progetto.

Considerato lo stato di avanzamento dei lavori, ai fini della presente consulenza estimativa si ritiene utile definire le opere necessarie al completamento dell'unità abitativa in progetto, piuttosto che valutare il ripristino della situazione originaria.

Tali lavorazioni possono essere così sintetizzate:

- completamento dell'impianto di riscaldamento mediante posa del "pavimento radiante" (pannello bugnato, tubi a serpentina, massetto) e allaccio delle tubazioni ai collettori e alla caldaia già installati;
- completamento dell'impianto elettrico mediante cablaggio dei cavi elettrici all'interno dei tubi corrugati e delle scatole già presenti, installazione del quadro elettrico generale e delle relative componenti, dei frutti e delle placche elettriche;
- completamento dell'impianto idrico-sanitario mediante posa dei sanitari, della rubinetteria e dei relativi accessori;
- collaudo dei sopracitati impianti tecnologici;
- coibentazione termica delle pareti perimetrali mediante realizzazione di controparete in cartongesso con interposto materiale isolante, al fine di migliorare l'efficienza energetica dell'unità immobiliare in progetto e garantire il rispetto dei requisiti delle normative vigenti in materia di risparmio energetico;
- posa della pavimentazione interna, dei rivestimenti (cucina, bagni, lavanderia) e degli zoccolini;
- ripristino e completamento degli intonaci interni a plafone, oppure realizzazione di abbassamenti decorativi in cartongesso;
- installazione della scala interna (autoportante) di collegamento tra i due piani;
- posa delle porte interne;
- tinteggiatura dei locali.

L'edificio in cui sono localizzate le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato nel 1958 ed è costituito da quattro piani fuori terra.

Come sopra citato, ad ogni appartamento compete rispettivamente un vano ad uso ripostiglio

situato al piano terra del fabbricato condominiale.

Secondo il relativo atto di provenienza, al solo appartamento ubicato al primo piano (Subalterno 502) risulta essere annessa anche "porzione di suolo al piano terra identificata con il n. "3" nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 13 giugno 1986 n. 37349/3933 di rep.rio Notaio dott. Filippo Carlisi di Casatenovo, registrato a Merate in data 1 luglio 1986 al n. 903 vol. 21 mod. II atti pubblici".

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-1, 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, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - centrale termica; della porzione di suolo: porzione di suolo identificata con il n. "4" - area comune - porzione di suolo identificata con il n. "2" - mapp. 2410 del Catasto Terreni".

- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 505 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-2, 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, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/506 - muro perimetrale di fabbricato - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/504."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.757,50
Data della valutazione:	17/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di intervento edilizio risultano essere libere, mentre i vani ad uso ripostiglio vengono utilizzati come tali dalla Proprietà.

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 26/05/2010 a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 199495/39122 di repertorio, iscritta il 14/06/2010 a Lecco ai nn. 8800/1935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 156.400 euro.

Importo capitale: 92.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente al Subalterno 502.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 21/05/2012 a firma di notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 202713/4121922 di repertorio, iscritta il 06/06/2012 a Lecco ai nn. 8178/989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 170.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/06/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco al n. 1580 di repertorio, trascritto il 21/07/2022 a Lecco ai nn. 12512/8937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Come citato nei rispettivi atti di provenienza:

"Sono pure comprese nella presente vendita: la proporzionale quota di proprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. determinata in vani virtuali 5,87 su 36", per il Subalterno 502;

"Sono pure comprese nella presente vendita: la proporzionale quota di proprietà negli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato a sensi art. 1117 e seguenti del C.C. determinata in vani

virtuali 5,93 su 36", per il Subalterno 505.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 26/05/2010, per la quota di 1/1 (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 502.

*** DATO OSCURATO ***

dal 21/05/2012, per la quota di 1/1 (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 505.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 09/05/1994 fino al 26/05/2010, per la quota di 6/54 ciascuno, in forza di denuncia di successione trascritta il 05/08/1996 a Lecco ai nn. 8885/6166, per successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 09/05/1994 (Ufficio del Registro di Lecco, den. 90 vol. 201).

Risulta trascritta in data 14/06/2010 ai nn. 8797/5630, accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto notaio del Pier Luigi Donegana del 26/05/2010.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 502.

*** DATO OSCURATO ***

dal 16/06/2008 fino al 26/05/2010, per la quota di 2/9 ciascuno, in forza di denuncia di successione trascritta il 14/05/2009 a Lecco ai nn. 6704/4273, per successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 16/06/2008 (Ufficio del Registro di Lecco den. 12480 vol. 2009 del 20/03/2009) ed ulteriore denuncia (Ufficio del Registro di Lecco den. 86 vol. 9990 del 07/12/2009), trascritta il 29/06/2010 ai nn. 9871/6367.

Risulta trascritta in data 14/06/2010 ai nn. 8798/5631, accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto del notaio Pier Luigi Donegana del 26/05/2010.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 502.

*** DATO OSCURATO ***

dal 13/06/1986 fino al 16/06/2008, per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata di compravendita del 13/06/1986 a firma di notaio Filippo Carlisi al n. 37349 di repertorio, trascritta il 07/07/1986 ai nn. 6654/4384.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 502.

*** DATO OSCURATO ***

fino al 16/06/2008, per la quota di 9/54, in forza di denuncia di successione trascritta il 05/08/1996 ai nn. 8885/6166, per successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 09/05/1994 (Ufficio del Registro di Lecco, den. 90 vol. 201) .

Risulta trascritta in data 14/06/2010 ai nn. 8797/5630, accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto del notaio Pier Luigi Donegana del 26/05/2010.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 502.

*** DATO OSCURATO ***

dal 14/06/1993 fino al 21/05/2012, per la quota di 2/8, in forza di denuncia di successione trascritta il 12/12/1994 ai nn. 12216/8784, per successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 14/06/1993 (Ufficio del Registro di Lecco, den. 59 vol. 191), devoluta per testamento olografo registrato a Merate il 05/11/1993 al n. 1585 S.I.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 505.

*** DATO OSCURATO ***

dal 05/06/2011 fino al 21/05/2012, per la quota di 3/8 ciascuno, in forza di denuncia di successione trascritta il 02/03/2012 ai nn. 3172/2432, per successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 05/06/2011 (Ufficio del Registro di Lecco, den. 167 vol. 9990 del 06/02/2012).

Risulta trascritta in data 06/06/2012 ai nn. 8175/6310, accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto del notaio Donegana Pier Luigi del 21/05/2012.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 505.

*** DATO OSCURATO ***

dal 12/06/1986 fino al 05/06/2011, per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata di compravendita del 12/06/1986 a firma di notaio Filippo Carlisi al n. 37341 di repertorio, trascritta il 07/07/1986 ai nn. 6664/4394.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 505.

*** DATO OSCURATO ***

dal 14/06/1993 fino al 05/06/2011, per la quota di 2/8, in forza di denuncia di successione trascritta il 12/12/1994 ai nn. 12216/8784, per successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 14/06/1993 (Ufficio del Registro di Lecco, den. 59 vol. 191), devoluta per testamento olografo registrato a Merate il 05/11/1993 al n. 1585 S.I.

Il titolo è riferito solamente al Subalterno 505.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **21**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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.

Denuncia di inizio attività N. **78/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "manutenzione straordinaria delle due unità immobiliari distinte con il mappale 1754 sub. 502 e 505 con fusione in un'unica abitazione", presentata il 19/11/2013 con il n. 7209 di protocollo.

Secondo quanto riportato nella comunicazione di inizio lavori del 09/01/2014 prot.n. 126, i lavori sono iniziati in data 07/01/2014.

La comunicazione di fine lavori è assente in quanto le opere non sono mai state effettivamente concluse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. 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.

L'immobile ricade 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:

L'attuale identificazione catastale (Foglio 3, catasto fabbricati) non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare (Foglio 5, catasto fabbricati).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs. 222/2016.

Le opere in progetto riferite alla D.I.A. n. 78/2013, non sono mai state concluse.

Come riferito verbalmente dai funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale, le opere di completamento potranno riprendere previa presentazione di una nuova pratica edilizia (S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività), tramite cui l'intestatario dovrà dichiarare la ripresa e il completamento delle lavorazioni necessarie a finalizzare il progetto di cui al titolo edilizio originario.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento riportata nelle rispettive planimetrie catastali, non corrisponde allo stato di fatto rilevabile in situ.

Relativamente all'unità abitativa non terminata, si ritiene necessario procedere con l'attribuzione iniziale della categoria provvisoria F4 (unità in corso di definizione).

Inoltre, si dovrà procedere con l'assegnazione di due nuovi identificativi catastali riguardanti i vani ad uso ripostiglio, corredati delle rispettive planimetrie catastali elaborate tramite software DOCFA.

Successivamente al deposito della pratica edilizia e alla conclusione delle opere di completamento dell'unità immobiliare ad uso abitativo, la rispettiva documentazione catastale dovrà essere nuovamente aggiornata mediante l'assegnazione della categoria catastale definitiva (gruppo A) e la redazione della relativa planimetria catastale, elaborata tramite software DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BARZAGO VIA MILANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliari al rustico ubicate a Barzago (LC) via Milano 13, per la quota di:

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

Trattasi di due unità immobiliari originariamente ad uso abitativo, situate rispettivamente al primo e secondo piano di palazzina condominiale, a cui competono altrettanti vani ad uso ripostiglio localizzati al piano terra.

Gli appartamenti sono stati oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria, iniziato in data 07/01/2014 e mai terminato.

Le opere in progetto avrebbero dovuto consentire la fusione delle due unità esistenti in un'unica nuova abitazione, la ridistribuzione degli spazi interni, il completo rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture.

Alla data odierna, le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di pignoramento non risultano essere immediatamente fruibili, così come l'abitazione in progetto.

Considerato lo stato di avanzamento dei lavori, ai fini della presente consulenza estimativa si ritiene utile definire le opere necessarie al completamento dell'unità abitativa in progetto, piuttosto che valutare il ripristino della situazione originaria.

Tali lavorazioni possono essere così sintetizzate:

- completamento dell'impianto di riscaldamento mediante posa del "pavimento radiante" (pannello bugnato, tubi a serpentina, massetto) e allaccio delle tubazioni ai collettori e alla caldaia già installati;
- completamento dell'impianto elettrico mediante cablaggio dei cavi elettrici all'interno dei tubi corrugati e delle scatole già presenti, installazione del quadro elettrico generale e delle relative componenti, dei frutti e delle placche elettriche;
- completamento dell'impianto idrico-sanitario mediante posa dei sanitari, della rubinetteria e dei relativi accessori;
- collaudo dei sopraccitati impianti tecnologici;
- coibentazione termica delle pareti perimetrali mediante realizzazione di controparete in cartongesso con interposto materiale isolante, al fine di migliorare l'efficienza energetica dell'unità immobiliare in progetto e garantire il rispetto dei requisiti delle normative vigenti in materia di risparmio energetico;
- posa della pavimentazione interna, dei rivestimenti (cucina, bagni, lavanderia) e degli zoccolini;
- ripristino e completamento degli intonaci interni a plafone, oppure realizzazione di abbassamenti decorativi in cartongesso;
- installazione della scala interna (autoportante) di collegamento tra i due piani;

- posa delle porte interne;
- tinteggiatura dei locali.

L'edificio in cui sono localizzate le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato nel 1958 ed è costituito da quattro piani fuori terra.

Come sopra citato, ad ogni appartamento compete rispettivamente un vano ad uso ripostiglio situato al piano terra del fabbricato condominiale.

Secondo il relativo atto di provenienza, al solo appartamento ubicato al primo piano (Subalterno 502) risulta essere annessa anche "porzione di suolo al piano terra identificata con il n. "3" nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 13 giugno 1986 n. 37349/3933 di rep.rio Notaio dott. Filippo Carlisi di Casatenovo, registrato a Merate in data 1 luglio 1986 al n. 903 vol. 21 mod. II atti pubblici".

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-1, 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, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - centrale termica; della porzione di suolo: porzione di suolo identificata con il n. "4" - area comune - porzione di suolo identificata con il n. "2" - mapp. 2410 del Catasto Terreni".
- Foglio 3, Particella 1734, Subalterno 505 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 257,20 euro, indirizzo catastale: via Milano 13, piano: T-2, 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, così come riportate nell'atto di provenienza: "dell'appartamento: prospetto su area comune - pianerottolo e vano scala comuni - di nuovo prospetto su area comune; del vano ad uso ripostiglio: corridoio comune - unità immobiliare di proprietà di terzi - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/506 - muro perimetrale di fabbricato - unità immobiliare di cui al mapp. 1734/504."

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	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alla ricerca condotta tramite il portale telematico del Catasto Energetico Edifici Regionale CEER, risulta essere registrato l'Attestato di Prestazione Energetica APE relativo al solo Subalterno 505 (codice identificativo 9700500001312, data di registrazione 18/02/2012, scaduto per decorrenza decennale).

Per quanto riguarda il Subalterno 502, il relativo Attestato di Prestazione Energetica APE risulta essere citato nell'atto di provenienza in qualità di allegato, ma la ricerca telematica condotta attraverso l'identificativo catastale non ha evidenziato alcun risultato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente, telaio realizzato in legno e vetrocamera (anno di sostituzione: 2014).	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di laterizio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata con marmette in graniglia (balconi).	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati con intonaco a base di calce e cemento, parzialmente rimosso.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : n. 2 portoncini blindati (anno di sostituzione: 2014).	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato con intonaco a base di calce e cemento.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato con intonaco a base di calce (anno di realizzazione: 2014).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili in pvc (anno di sostituzione: 2014).	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solai misti in cemento armato ed elementi di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alleggerimento in laterizio.

strutture verticali: costruite in cemento armato.

nella media 

Degli Impianti:

idrico: impianto costituito da tubazioni preisolate posate sottotraccia (necessario ottenere la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte - DM 37/08).

nella media 

termico: impianto autonomo incompleto, costituito da caldaia a gas esterna (installata) e "pavimento radiante" (non ancora realizzato); la caldaia necessita di collegamento elettrico e completamento della linea di adduzione del gas metano.



elettrico: impianto incompleto, attualmente costituito da tubi corrugati posati sottotraccia e scatole elettriche da incasso (installate).



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 (sub. 502)	88,50	x	100 %	=	88,50
balcone (sub. 502)	5,50	x	30 %	=	1,65
vano ad uso ripostiglio (sub. 502)	10,50	x	20 %	=	2,10
appartamento (sub. 505)	88,50	x	100 %	=	88,50
balcone (sub. 505)	5,50	x	30 %	=	1,65
vano ad uso ripostiglio (sub. 505)	12,50	x	20 %	=	2,50
Totale:	211,00				184,90

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 2022 - 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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - 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 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale in buono stato + box auto

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 105

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.219,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

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

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione "nuovo" (valore massimo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

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

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione "nuovo" (valore minimo)

Indirizzo: Barzago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: abitazioni in stabili di fascia media (valore massimo)
 Indirizzo: Barzago
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.062,00 pari a 1.062,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: abitazioni in stabili di fascia media (valore minimo)
 Indirizzo: Barzago
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 806,00 pari a 806,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i beni;
- localizzazione delle unità immobiliari rispetto al centro comunale;
- localizzazione delle unità immobiliari rispetto alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari ispezionate e dell'edificio in cui sono dislocate;
- consistenza e superficie commerciale dei beni;
- contesto ambientale in cui è situato l'edificio;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari.

Per la definizione del valore unitario (€/mq) e del più probabile valore di mercato del bene finito, sono stati stimati e considerati i costi minimi necessari per poter terminare le opere iniziate nel 2014 e rendere quindi fruibile l'unità immobiliare ad uso abitativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,90	x	750,00	=	138.675,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 138.675,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 138.675,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

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	appartamento	184,90	0,00	138.675,00	138.675,00
				138.675,00 €	138.675,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.175,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.417,50**

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: **€ 120.757,50**

data 17/01/2023

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO