



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PONENTE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Edmondo Tota

CUSTODE:
Stefania Ticozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

Il presente elaborato sostituisce il precedente del 06/02/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ristorante a VIGANO' Via XXIV Maggio 36, della superficie commerciale di **1.347,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a quattro piani, corpo principale di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di m. 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 809 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 18.576,95 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 36, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

B appartamento a VIGANO' Via XXIV Maggio 36, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

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

- foglio 2 particella 809 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

A Veranda a uso sala ristorante a SIRTORI Via Teresa Prevosti snc, della superficie commerciale di **68,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Veranda utilizzata come sala ristorante facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile fino a m. 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2536 (catasto fabbricati), sezione urbana SIR, categoria D/8, rendita 821,17

Euro, indirizzo catastale: VIA TERESA PREVOSTI n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/08/1996

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B terreno residenziale a SIRTORI Via Teresa Prevosti snc, della superficie commerciale di **4.425,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di pertinenza adibito parte a giardino, parte a dehor, parte a parcheggio facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Vigano' e il comune di Sirtori.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1872 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2, superficie 1180, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755
- foglio 1 particella 1877 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2 , superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755
- foglio 1 particella 1874 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 3, superficie 340, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755
- foglio 1 particella 1885 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2, superficie 3197, reddito agrario 11,56 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 28/06/1996 Pratica n. LC0149389
Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente giardinoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.920,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.240.597,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.054.507,66
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 27/03/2017, con scadenza il 13/05/2027, registrato il 07/04/2017 a Monza ai nn. 9168 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36.000,00.

Il contratto d'affitto è stato autenticato dal Notaio Alberto Paleari il 27/03/2017 rep. 92771/36184. Si tratta di un contratto d'affitto d'azienda che comprende degli immobili, tutti soggetti a esecuzione, inseriti nel presente elaborato peritale (lotti n. 1 - 2 - 4). Il canone d'affitto è unico e non suddiviso. Il contratto prevede anche un'opzione per l'acquisto dell'azienda oggetto d'affitto, per tale opzione è prevista una corresponsione di € 24.000 annuali per tutta la durata del contratto. Con atto del 14/05/2019 rep. 97697/39927 rep. Notaio Albero Paleari sono state rinegoziate le condizioni contrattuali. Con scrittura privata del 10/10/2020 è stato sottoscritto un accordo per la riduzione del canone di affitto. Con scrittura del 20/12/2021 è stato sottoscritto altro accordo per ulteriore riduzione del canone di affitto.

Dalla visura camerale risultano: "affitto/comodato del 27/03/2017 protocollo MB-1017-17667" e "modifica affitto ramo d'azienda del 14/05/2019 protocollo MI-2019-207596"

La proprietà ha comunicato che i proventi del contratto di affitto sono stati pignorati dall'agenzia delle entrate. Alla data odierna non è stata fornita nessuna documentazione in merito

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** annotata, stipulata il 18/09/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 140263 di repertorio, iscritta il 26/09/2022 a Lecco ai nn. 14697/2938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 2.700.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 16/05/2006 ai nn. 9051/1579 - 0819 - RESTRIZIONE DI BENI del 11/04/2006 Notaio Panzeri Franco rep. 152052 - Viganò Fg. 4 Part. 2097 Sub. 701 ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 15/04/2014 ai nn. 4138/381 - 0819 - RESTRIZIONE DI BENI del 21/03/2014 Notaio Sala Alberto Claudio Rep. 1159/467 - Viganò Fg. 4 Part. 2097 Sub. 702 e 703 - Fg. 9 (terreni) Particella 2097 ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 15/04/2014 ai nn. 4140/383 - 0800 - RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGIA E DURATA CONTRATTO DI MUTUO del 24/03/2014 Notaio Sala Alberto Claudio Rep 1162/469

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/09/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 140264/2939 di repertorio, iscritta il 26/09/2003 a Lecco ai nn. 14698/, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 2.340.000,00.

Importo capitale: € 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 16/05/2006 ai nn. 9052/1580 - 0819 - RESTRIZIONE DI BENI del 11/04/2006 Notaio Panzeri Franco Rep. 152052 - Viganò Fg 4 Part. 2097 Sub. 701 ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 15/04/2014 ai nn. 4136/379 - 0800 - RINEGOZIAZIONE APERTURA DI CREDITO del 21/03/2014 Notaio Sala Alberto Claudio Rep. 1155/464 ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 15/04/2014 ai nn. 4137/380 - 0819 - RESTRIZIONE DI BENI del 21/03/2014 Notaio Alberto Sala Claudio Rep. 1156/465 - Viganò Fg. 4 Part. 809 Sub. 701 - Fg. 9 (terreni) Part. 809; Sirtori fg. SIR/6 Part. 2536 - Fg. 1 (terreni) part. 1877 - 1872 - 1874 - 1885 - 2536

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Notaio Sala Alberto Claudio ai nn. 1158/466 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Lecco ai nn. 3139/443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.430.000,00.

Importo capitale: € 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 16870/6822 di repertorio, iscritta il 07/02/2022 a Lecco ai nn. 1549/213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: € 445.149,34.

Importo capitale: € 222.574,67.

La formalità è riferita solamente a Viganò fg. 4 Mapp. 809 sub. 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1754 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lecco ai nn. 15875/11404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 21/03/2013), con atto stipulato il 21/03/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 468/200 di repertorio, registrato il 29/05/2013 a Vimercate ai nn. 1022 - serie 1T, trascritto il 30/05/2013 a Lecco ai nn. 6.205-4.602

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 - nuda proprietà, in forza di Scrittura privata autenticata (fino al 11/09/2003), con atto stipulato il 30/10/1989 a firma di Notaio Modesto Bosisio, trascritto il 29/11/1989 a Lecco ai nn. 11726/8431

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di conferimento beni in società (dal 11/09/2003 fino al 21/03/2013), con atto stipulato il 11/09/2003 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 140171/30828 di repertorio, trascritto il 18/09/2003 a Lecco ai nn. 14289/9613

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 11/09/2003 fino al 21/03/2013), con atto stipulato il 11/09/2003 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 140170/30827 di repertorio, trascritto il 18/09/2003 a Lecco ai nn. 14288/9612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **LE 68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di abitazione, rilasciata il 17/04/1968 con il n. 68 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **NO 68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a LE del 17/04/1964, rilasciata il 17/03/1966 con il n. 68 di protocollo, agibilità del 10/06/1966 con il n. 68 di protocollo

Licenza Edilizia N. **LE 112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento mediante costruzione terrazzo, rilasciata il 03/06/1968 con il n. 112 di protocollo, agibilità del 02/09/1968 con il n. 112 di protocollo

Licenza Edilizia N. **LE 159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione veranda, rilasciata il 26/08/1969 con il n. 159 di protocollo

Licenza Edilizia N. **LE 229**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione interna edificio ristorante, rilasciata il 31/12/1973 con il n. 229 di protocollo

Licenza edilizia N. **230**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento cucina ristorante, rilasciata il 31/12/1973 con il n. 230 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **CE san 10/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura porticato esistente, rilasciata il 29/12/1994 con il n. prot. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a veranda esterna insistente su comune di Sirtori.

La sanatoria è stata rilasciata dal comune di Sirtori in quanto riguardate veranda esterna realizzata su terreno in Comune di Sirtori

Denuncia Inizio Attivita' N. **DIA 20/03/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento piano seminterrato, presentata il 20/03/1997 con il n. prot. 1008 di protocollo

Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria N. **PC 13/2006 sanatoria parziale**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere eseguite in assenza di titolo e in difformità a quelli rilasciati, rilasciata il 19/09/2008 con il n. prot. 4271 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE 920**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione area esterna, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 920 di protocollo

Denuncia Inizio Attivita' N. **DIA 26/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione bagno a piano terra, presentata il 03/12/2010

Denuncia Inizio Attivita' N. **DIA 02/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento tavolati (variante DI 26/2010), presentata il 28/01/2011 con il n. prot. 541 di protocollo

Comunicazione Interventi Manutenzione Straordinaria N. **CILA 29/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 29/07/2011 con il n. prot. 4126 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato pignorato comune di Sirtori fg. 2 mappale 809. In realtà è Comune di Viganò (ente urbano sul quale sorgono alcuni dei beni soggetti a esecuzione). Non incide sul presente elaborato in quanto trattasi di un ente urbano (quindi non trascrivibile nei registri catastali). La formalità dovrà essere eliminata in quanto ricade su proprietà di terzi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica regolarizzazione difformità interne. Importo approssimato in quanto soggetto a sanzione determinata dall'uff. tecnico comunale. o a sanzione: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel terreno pertinenziale sono presenti alcuni manufatti non autorizzati, principalmente utilizzati come deposito e/o area rifiuti. Inoltre sono installate delle

strutture ombreggianti ("vele") nella zona "veranda" anch'esse non autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione dei manufatti: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Visto lo stato di manutenzione delle strutture e la caratteristica dei manufatti la soluzione meno onerosa per la regolarizzazione è la rimozione degli stessi.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel terreno di pertinenza in comune di Sirtori sono state rilevate opere non autorizzate: zona pavimentata utilizzata come dehor della veranda; manufatti per realizzazione giardino: vialetti; muretti, vasche etc..; modifica del terreno naturale per la creazione di spazio adibito a parcheggio

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica paesaggistica ed edilizia per sanatoria. La cifra è stimata in quanto soggetta a sanzione determinata dall'uff. tecnico comunale.: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- denunce docfa di variazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

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 VIGANO' VIA XXIV MAGGIO 36

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

ristorante a VIGANO' Via XXIV Maggio 36, della superficie commerciale di **1.347,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a quattro piani, corpo principale di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di m.

3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 809 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 18.576,95 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 36, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
palestra
parco giochi
municipio



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato originale è stato edificato nella seconda metà degli anni 60 e non è mai stato oggetto di una completa ristrutturazione. All'inizio anni 2000 è stato realizzato nuovo impianto di riscaldamento e raffrescamento. Nel 2010 è stato realizzato un nuovo bagno a piano terra. Nel 2011 sono state realizzate alcune modifiche al piano seminterrato per adeguamenti igienico sanitari. Sono stati, inoltre, eseguiti interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere la funzionalità del bene riguardanti in particolar modo le cucine e i bagni al piano primo.

Complessivamente le finiture sono ordinarie: le pavimentazioni sono per la maggior in ceramica, sono presenti serramenti in legno e in metallo, oscuramento, ove presente, con avvolgibili.

Sono state rilevate infiltrazioni dal manto di copertura, la coibentazione dell'edificio è scarsa, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento ha circa vent'anni.

CLASSE ENERGETICA:

[725,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9709000001317 registrata in data 26/03/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante (sale, servizi, uffici etc..)	985,00	x	100 %	=	985,00
Balconi e terrazzi	100,00	x	30 %	=	30,00
Locali di servizio al ristorante al piano seminterrato	418,00	x	70 %	=	292,60
Porticati al piano seminterrato	50,00	x	30 %	=	15,00
Autorimessa e locali di servizio al piano seminterrato	42,00	x	50 %	=	21,00
Locale centrale termica	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	1.611,00				1.347,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.347,60 x 900,00 = **1.212.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sistemazione copertura per eliminazione infiltrazioni	-80.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.132.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.132.840,00**

BENI IN VIGANO' VIA XXIV MAGGIO 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VIGANO' Via XXIV Maggio 36, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 809 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

palestra

al di sotto della media 

parco giochi

nella media 

municipio

nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 14 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:

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi. Utilizzato a servizio del ristorante. Finiture tipiche anni 60: pavimentazioni in marmette di cls / ceramica, rivestimenti in ceramica, porte in legno, serramenti in legno. Presenza tracce infiltrazioni acqua dalla copertura.

CLASSE ENERGETICA:

[414,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9709000001417 registrata in data 26/03/2017

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	75,00	x	100 %	=	75,00
balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	87,00				78,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,60 x 900,00 = **70.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.740,00**

BENI IN SIRTORI VIA TERESA PREVOSTI SNC

VERANDA A USO SALA RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Veranda a uso sala ristorante a SIRTORI Via Teresa Prevosti snc, della superficie commerciale di **68,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Veranda utilizzata come sala ristorante facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile fino a m. 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2536 (catasto fabbricati), sezione urbana SIR, categoria D/8, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: VIA TERESA PREVOSTI n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/08/1996

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La veranda, realizzata completamente nel comune di Sirtori, è situata piano terreno, ha una una forma trapezoidale. La struttura è in legno, serramenti in legno.

CLASSE ENERGETICA:



[841,72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9707600001417 registrata in data 26/03/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Veranda sala ristorante	98,00	x	70 %	=	68,60
Totale:	98,00				68,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,60 x 900,00 = **61.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.740,00**

BENI IN SIRTORI VIA TERESA PREVOSTI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SIRTORI Via Teresa Prevosti snc, della superficie commerciale di **4.425,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno di pertinenza adibito parte a giardino, parte a dehor, parte a parcheggio facente parte di complesso immobiliare (costituente il seguente lotto), adibito a ristorante, situato al confine fra il comune di Viganò e il comune di Sirtori.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1872 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2, superficie 1180, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755
- foglio 1 particella 1877 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755
- foglio 1 particella 1874 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 3, superficie 340, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Viganò' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

- foglio 1 particella 1885 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 2, superficie 3197, reddito agrario 11,56 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 28/06/1996 Pratica n. LC0149389

Coerenze: Confini in corpo dell'intero lotto, da nord in senso orario: in comune di Sirtori fg. 1 mappali 3059 - 1883 - 1884 - 2665, in Comune di Vigano' fg. 2 mappali 1474, Via XXIV Maggio, mappale 810, Via XXIV Maggio, in Comune di Sirtori fg. 1 Via Teresa Prevosti, Via Della Canova, mappale 2755

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente giardinoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La destinazione urbanistica della maggior parte del terreno secondo il vigente PGT è "Ambito residenziale a densità rada – C (parte), come normato dall'Art. D.13.4 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT. Una porzione marginale del terreno è sede stradale.

La destinazione principale è la residenza. Le destinazioni compatibili sono: servizi relativi alla residenza; attività turistico-ricettive e culturali, attività commerciali (esercizi di vicinato) e artigianato di servizio, direzionale, in misura non superiore ad 1/3 della superficie lorda di pavimento dell'edificio e comunque solo quando le attività risultino compatibili con le norme dei Regolamenti superiori, e con i Piani di Settore che integrano il PGT.

Gli interventi edilizi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri: $I_e < 0,25$ mc. / mq.; $H_{max} < 7,50$ m.; $N_{piani} < 2$; D_c (da confini) $> 5,00$ m.; D_f (da fabbricati) $> 10,00$ m.; D_{cs} (da ciglio strada) $> 5,00$ m. (nel rispetto del D.I. 1/4/1968 e delle prescrizioni del PGT)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno adibito parte a giardino e parte a parcheggio - considerato 90% della superficie catastale in quanto parte è sede stradale	4.917,00	x	90 %	=	4.425,30
Totale:	4.917,00				4.425,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.425,30 x 50,00 = **221.265,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.265,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.265,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vista la particolarità dell'immobile non è stato possibile utilizzare metodo Market Comparison Approach.

E' stato utilizzato metodo monoparametrico. Alle superfici reali sono stati applicati dei coefficienti al fine di renderle omogenee e determinare la superficie commerciale, Per la determinazione del valore al mq. sono stati considerati diversi fattori; i principali sono: luogo di costruzione, destinazione principale d'uso dell'immobile, epoca di costruzione, stato di manutenzione.

Compresa nella valutazione il terreno di pertinenza dei beni mappale 809 (Comune di Viagnò, fg. 2 mappale 809 - qualità ente urbano) avente una superficie catastale di mq. 2.581,00 (compreso il sedime dei fabbricati).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Vigano', agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	ristorante	1.347,60	0,00	1.132.840,00	1.132.840,00
B	appartamento	78,60	0,00	70.740,00	70.740,00
A	Veranda a uso sala	68,60	0,00	61.740,00	61.740,00

	ristorante				
B	terreno residenziale	4.425,30	0,00	221.265,00	221.265,00
				1.486.585,00 €	1.486.585,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 222.987,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 23.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.240.597,25

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:	€. 186.089,59
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:	€. 1.054.507,66

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGANO' Via XXIV Maggio 32, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In palazzina anni 60 appartamento a piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, w.c. e balcone. Annessi box e cantina al piano seminterrato. Accesso da Via XXIV Maggio tramite enti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 810 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 66 Piano, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/09/1997 Pratica n. LC0098501

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento prospetto su area comune - mapp. 812 - area comune, altra unità immobiliare; della cantina altra unità immobiliare, terrapieno su due lati, altra unità immobiliare, corridoio comune.

- foglio 2 particella 810 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021

Coerenze: da nord in senso orario: area comune dalla quale si accede, mapp. 812, cantina sub. 705, corridoio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.741,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.030,46
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 27/03/2017, con scadenza il 13/05/2027, registrato il 07/04/2017 a Monza ai nn. 9168 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36.000,00.

Il contratto d'affitto è stato autenticato dal Notaio Alberto Paleari il 27/03/2017 rep. 92771/36184. Si tratta di un contratto d'affitto d'azienda che comprende degli immobili, tutti soggetti a esecuzione, inseriti nel presente elaborato peritale (lotti n. 1 - 2 - 4). Il canone d'affitto è unico e non suddiviso. Il contratto prevede anche un'opzione per l'acquisto dell'azienda oggetto d'affitto, per tale opzione è prevista una corresponsione di € 24.000 annuali per tutta la durata del contratto. Con atto del 14/05/2019 rep. 97697/39927 rep. Notaio Albero Paleari sono state rinegoziate le condizioni contrattuali. Con scrittura privata del 10/10/2020 è stato sottoscritto un accordo per la riduzione del canone di affitto. Con scrittura del 20/12/2021 è stato sottoscritto altro accordo per ulteriore riduzione del canone di affitto.

Dalla visura camerale risultano: "affitto/comodato del 27/03/2017 protocollo MB-1017-17667" e "modifica affitto ramo d'azienda del 14/05/2019 protocollo MI-2019-207596"

La proprietà ha comunicato che i proventi del contratto di affitto sono stati pignorati dall'agenzia delle entrate. Alla data odierna non è stata fornita nessuna documentazione in merito

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 21/03/2014 a firma di Notaio Sala Alberto Claudio ai nn. 1158/466 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Lecco ai nn. 3139/443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.430.000,00.

Importo capitale: € 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1754 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lecco ai nn. 15875/11404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 21/03/2013), con atto stipulato il 21/03/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 468/200 di repertorio, registrato il 29/05/2013 a Vimercate ai nn. 1022 - serie 1T, trascritto il 30/05/2013 a Lecco ai nn. 6.205-4.602

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (fino al 11/09/2003), con atto stipulato il 12/11/1997 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 112935/21531 di repertorio, trascritto il 03/12/1997 a Lecco ai nn. 14330/9387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 11/09/2003 fino al 21/03/2013), con atto stipulato il 11/09/2003 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 140170/30827 di repertorio, trascritto il 18/09/2003 a Lecco ai nn. 14288/9612

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzioni Edili **N. NO 86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione, rilasciata il 09/06/1995 con il n. pratica 86 di protocollo, agibilità del 25/10/1966 con il n. pratica 86 - prot. 166 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento porzione di fabbricato rispetto al Nulla Osta del 9/6/1965

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche regolarizzazione ampliamento non autorizzato. L'importo è approssimato in quanto la regolarizzazione è soggetta a sanzione che potrà essere determinata solo successivamente alla presentazione della pratica di regolarizzazione.: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione dell'appartamento ove è stato realizzato il W.C..

L'irregolarità riguarda la porzione di fabbricato cielo-terra. A prima vista risulta evidente che l'irregolarità è stata realizzata al momento della costruzione (anno 1965 / 1966). Nell'anno 1996 è stata rilasciata l'abitabilità. All'epoca non era presente vincolo paesaggistico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGANO' VIA XXIV MAGGIO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' Via XXIV Maggio 32, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In palazzina anni 60 appartamento a piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, w.c. e balcone. Annessi box e cantina al piano seminterrato. Accesso da Via XXIV Maggio tramite enti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 810 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 66 Piano, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/09/1997 Pratica n. LC0098501

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento prospetto su area comune - mapp. 812 - area comune, altra unità immobiliare; della cantina altra unità immobiliare, terrapieno su due lati, altra unità immobiliare, corridoio comune.

- foglio 2 particella 810 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: VIA 24 MAGGIO n. 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021

Coerenze: da nord in senso orario: area comune dalla quale si accede, mapp. 812, cantina sub. 705, corridoio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

nella media 

palestra

al di sotto della media 

municipio

nella media 

parco giochi

nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 14 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In palazzina costruita nel 1966 appartamento al piano primo con annesso box e cantina. Accesso alla palazzina da via XXIV Maggio. L'appartamento è a disposizione del Ristorante Pierino Penati ed utilizzato come foresteria. Il box è utilizzato come magazzino del ristorante. La palazzina necessita di manutenzione straordinaria, portone ingresso condominiale in metallo e vetro, scala condominiale rivetita in marmo. L'appartamento è termoautonomo (caldaietta e radiatori), pavimenti prevalentemente in marmette, ceramica nel bagno, rivestimenti in ceramica, porte in legno e legno e vetro, portoncino ingresso in legno, serramenti in legno, oscuramento tramite tapparelle. Basculante accesso box in metallo, pavimento in cls. Porta accesso cantina in legno, pavimento in battuto di cemento.

CLASSE ENERGETICA:



[326,99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9709000001517 registrata in data 27/03/2017

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	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone	6,00	x	33 %	=	1,98
cantina	9,50	x	25 %	=	2,38
box	27,00	x	60 %	=	16,20
Totale:	130,50				108,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su due livelli Ingresso, soggiorno cucina a vista, due camere da letto, doppi servizi, sottotetto con camera

Indirizzo: Vigano' Via Della Vittoria 38

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/09/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su due livelli. Piano primo Soggiorno con angolo cottura, camera, bagno. Al secondo piano due locali con secondo bagno

Indirizzo: Vigano' Via Oberdan 7

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.432,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento a piano primo soggiorno, cucina tre camere terrazzo e cantina

Indirizzo: Vigano' Via Enrico Fermi 7
 Superfici principali e secondarie: 145
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 150.000,00 pari a 1.034,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Abitazioni civili
 Indirizzo: Vigano' centro edificato
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
 Fonte di informazione: F.I.M.A.A.
 Descrizione: residenziale > 30 anni
 Indirizzo: Vigano'
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	105.000,00	149.000,00	150.000,00
Consistenza	108,56	85,00	104,00	145,00
Data [mesi]	0	15,00	20,00	18,00
Prezzo unitario	-	1.235,29	1.432,69	1.034,48
stato manutenzione	3,00	7,00	7,00	5,00

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	1.034,48	1.034,48	1.034,48
stato manutenzione	10 %	10.500,00	14.900,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	105.000,00	149.000,00	150.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	24.372,41	4.717,24	-37.696,55
stato manutenzione	-42.000,00	-59.600,00	-30.000,00
Prezzo corretto	87.372,41	94.117,24	82.303,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **87.931,03**

Divergenza: 12,55% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,56 x 809,98 = **87.931,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.931,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.931,43**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Vigano', agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	108,56	0,00	87.931,43	87.931,43
				87.931,43 €	87.931,43 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 13.189,71
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.741,72

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.711,26
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:	€. 55.030,46

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VIGANO' Via Montegrappa 2, della superficie commerciale di **85,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In ambito di corte storica appartamento su due livelli (T-1) da ristrutturare. L'accesso al piano primo avviene da scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: da nord in senso orario: piano terra passaggio comune, portico comune altra proprietà. Piano primo altra proprietà, prospetto su passaggio comune, altra proprietà, loggiato comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.309,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.813,18
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Notaio Sala Alberto Claudio ai nn. 1158/466 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Lecco ai nn. 3139/443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.430.000,00.

Importo capitale: € 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1754 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lecco ai nn. 15875/11404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 21/03/2013), con atto stipulato il 21/03/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 468/200 di repertorio, registrato il 29/05/2013 a Vimercate ai nn. 1022 - serie 1T, trascritto il 30/05/2013 a Lecco ai nn. 6.205-4.602

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 21/03/2013), con atto stipulato il 19/12/2000 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 127704 di repertorio, trascritto il 18/01/2001 a Lecco ai nn. 865/629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 3/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e formazione W.C., presentata il 22/03/2002 con il n. 03/2022 prot. 1257 di protocollo

Permesso di costruire N. **P.C. 01/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria copertura, rilasciata il 10/05/2011 con il n. PC 01/2011 - di protocollo.

La pratica riguarda la manutenzione della copertura di porzione del fabbricato e comprende unità immobiliari di proprietà di terzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non riporta modifiche al piano terra L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGANO' VIA MONTEGRAPPA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGANO' Via Montegrappa 2, della superficie commerciale di **85,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In ambito di corte storica appartamento su due livelli (T-1) da ristrutturare. L'accesso al piano primo avviene da scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021

Coerenze: da nord in senso orario: piano terra passaggio comune, portico comune altra proprietà. Piano primo altra proprietà, prospetto su passaggio comune, altra proprietà, loggiato comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 14 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In una corte con elementi di pregio appartamento attualmente in disuso disposto su due livelli; terra e primo. L'accesso al piano primo avviene da scala coperta esterna all'unità immobiliare. L'appartamento è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, bagno e cucina; al piano primo ingresso, disimpegno, camera, bagno con piccolo balcone. Nel 2002 a piano terra è stato realizzato w.c. con antibagno. L'appartamento necessita di essere ristrutturato. I serramenti sono in legno, oscuramento con persiane in legno, portoncini ingresso in legno e in legno e vetro, pavimenti e rivestimenti in ceramica, è presente una caldaia autonoma e un boiler per acqua calda. Gli impianti devono essere verificati e revisionati in quanto da tempo non utilizzati.

CLASSE ENERGETICA:

[409,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9709000001617 registrata in data 28/03/2017

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	85,00	x	100 %	=	85,00
balcone	1,00	x	33 %	=	0,33
Totale:	86,00				85,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento piano terra: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno

Indirizzo: Vigano' Via Oberdan 5

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.326,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento di due locali al piano secondo. Soggiorno, cucinino, camera, bagno, balcone e cantina

Indirizzo: Vigano' Via Oberdan 1/b

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su due livelli Ingresso, soggiorno cucina a vista, due camere da letto, doppi servizi, sottotetto con camera

Indirizzo: Vigano' Via Della Vittoria 38

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: F.I.M.A.

Descrizione: più vecchio di 30 anni

Indirizzo: Vigano'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Vigano' centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	69.000,00	45.000,00	105.000,00
Consistenza	85,33	52,00	65,00	85,00
Data [mesi]	0	18,00	16,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.326,92	692,31	1.235,29
stato manutenzione	1,00	8,00	4,00	7,00

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	692,31	692,31	692,31
stato manutenzione	10 %	6.900,00	4.500,00	10.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	69.000,00	45.000,00	105.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	23.074,62	14.074,62	228,46
stato manutenzione	-48.300,00	-13.500,00	-63.000,00
Prezzo corretto	43.774,62	45.574,62	42.228,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.859,23**

Divergenza: 7,34% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,33 x 514,00 = **43.859,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.859,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.859,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Vigano', agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	85,33	0,00	43.859,62	43.859,62
				43.859,62 €	43.859,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.309,62**

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: **€. 6.496,44**

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: **€. 36.813,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARZANO' Via Papa Giovanni XXIII 105, frazione Cascina Dagò Inferiore, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In tipica corte lombarda, per la maggior parte ristrutturata, appartamento con accesso indipendente sviluppato su due livelli oltre soppalco al piano primo. A piano terra: soggiorno, disimpegno e cucina; al piano primo: due camere, disimpegno e bagno; al piano primo (soppalco) locale di sgombero. Annessi box a piano terra e, in fabbricato separato, piccolissimo locale a uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270/380. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 600 sub. 739 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 87, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021
Coerenze: da nord in senso orario appartamento e box: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi
- foglio 10 particella 600 sub. 740 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021
Coerenze: da nord in senso orario appartamento e box: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi
- foglio 10 particella 600 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 1 mq, rendita 2,69 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2021
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per tre lati, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.978,46

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.431,69**

Data della valutazione: **30/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 27/03/2017, con scadenza il 13/05/2027, registrato il 07/04/2017 a Monza ai nn. 9168 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36.000,00.

Il contratto d'affitto è stato autenticato dal Notaio Alberto Paleari il 27/03/2017 rep. 92771/36184. Si tratta di un contratto d'affitto d'azienda che comprende degli immobili, tutti soggetti a esecuzione, inseriti nel presente elaborato peritale (lotti n. 1 - 2 - 4). Il canone d'affitto è unico e non suddiviso. Il contratto prevede anche un'opzione per l'acquisto dell'azienda oggetto d'affitto, per tale opzione è prevista una corresponsione di € 24.000 annuali per tutta la durata del contratto. Con atto del 14/05/2019 rep. 97697/39927 rep. Notaio Albergo Paleari sono state rinegoziate le condizioni contrattuali. Con scrittura privata del 10/10/2020 è stato sottoscritto un accordo per la riduzione del canone di affitto. Con scrittura del 20/12/2021 è stato sottoscritto altro accordo per ulteriore riduzione del canone di affitto.

Dalla visura camerale risultano: "affitto/comodato del 27/03/2017 protocollo MB-1017-17667" e "modifica affitto ramo d'azienda del 14/05/2019 protocollo MI-2019-207596"

La proprietà ha comunicato che i proventi del contratto di affitto sono stati pignorati dall'agenzia delle entrate. Alla data odierna non è stata fornita nessuna documentazione in merito

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** annotata, stipulata il 11/04/2008 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 156803/36962 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Lecco ai nn. 7249/1446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 216.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE presentata a Lecco il 15/04/2014 ai nn. 4139/382 - 0800 - RISTRUTTURAZIONE TASSO DEL CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Notaio Sala Alberto Claudio ai nn. 1158/466 di repertorio, iscritta il 25/02/2014 a Lecco ai nn. 3139/443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.430.000,00.

Importo capitale: € 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1754 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lecco ai nn. 15875/11404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 21/03/2013), con atto stipulato il 21/03/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 468/200 di repertorio, registrato il 29/05/2013 a Vimercate ai nn. 1022 - serie 1T, trascritto il 30/05/2013 a Lecco ai nn. 6.205-4.602

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/03/2004), con atto stipulato il 06/07/1990 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 64887 di repertorio, trascritto il 12/07/1990 a Lecco ai nn. 7078/5303

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/03/2004), con atto stipulato il 06/07/1990 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 64887 di repertorio, trascritto il 12/07/1990 a Lecco ai nn. 7078/5303

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2004 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 06/03/2004 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn.

142424/31527 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Lecco ai nn. 4893/3235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2004 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 06/03/2004 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 142424/31527 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Lecco ai nn. 4893/3235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2007 fino al 11/04/2008), con atto stipulato il 30/01/2007 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 163963/15409 di repertorio, trascritto il 23/02/2007 a Lecco ai nn. 3667/2173

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/04/2008 fino al 21/03/2013), con atto stipulato il 11/10/2008 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 156802/36961 di repertorio, trascritto il 28/04/2008 a Lecco ai nn. 7248/4625

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la costruzione dei fabbricati, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, ha avuto inizio in data anteriore al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. AE 5718/90**, per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 19/10/1990 con il n. 5718/1990 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. AE 4380/93**, per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 26/10/1993 con il n. 4380/93 di protocollo

DAMCOSTRUZIONI SRL **N. DIA PE 19/2007**, per lavori di Ristrutturazione a uso residenziale di fabbricato esistente, presentata il 06/02/2023 con il n. prot. 1462 di protocollo

Permesso di costruire **N. P.C. 51/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a DIA del 6/2/2007 PE 19/2007, rilasciata il 21/06/2007 con il n. PE 51/2007 di protocollo

Denuncia Inizio Attivita' **N. DIA pe 143/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a DIA del 6/2/2007 PE 19/2007 e a PC 51/2007, presentata il 23/08/2007 con il n. prot. 9711 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. AP 174/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione porzione di fabbricato esistente, rilasciata il 16/06/2006 con il n. AP 174/2005 di protocollo

Richiesta rilascio agibilita' **N. AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/12/2007 con il n. prot. 14212 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica distribuzione interna, realizzazione servizio igienico e formazione velux al piano soppalco

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione sanitari: €500,00
- Autorizzazioni paesaggistica ed edilizia in sanatoria (importo approssimato comprensivo delle sanzioni): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni.

Il servizio igienico non può essere sanato, si richiede rimozione dei sanitari e trasformazione della destinazione uso del locale (soffitta). Dovrà essere presentata una pratica paesaggistica e una pratica edilizia, entrambe in sanatoria, per diversa distribuzione interna e realizzazione velux. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è soggetta al parere della commissione paesaggio. Opere simili in zona vengono generalmente autorizzate. Se l'autorizzazione paesaggistica non fosse concessa sarà necessario chiudere i velux e ripristinare la soprastante copertura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda difformità segnalate per edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (successivi all'autorizzazione paesaggistica)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARZANO' VIA PAPA GIOVANNI XXIII 105, FRAZIONE CASCINA DAGÒ
INFERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARZANO' Via Papa Giovanni XXIII 105, frazione Cascina Dagò Inferiore, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In tipica corte lombarda, per la maggior parte ristrutturata, appartamento con accesso indipendente sviluppato su due livelli oltre soppalco al piano primo. A piano terra: soggiorno, disimpegno e cucina; al piano primo: due camere, disimpegno e bagno; al piano primo (soppalco) locale di sgombero. Annessi box a piano terra e, in fabbricato separato, piccolissimo locale a uso deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270/380. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 600 sub. 739 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 87, piano: T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021

Coerenze: da nord in senso orario appartamento e box: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi

- foglio 10 particella 600 sub. 740 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2021

Coerenze: da nord in senso orario appartamento e box: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi

- foglio 10 particella 600 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 1 mq, rendita 2,69 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2021

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per tre lati, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 13 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:

Appartamento su due piani e soppalco collegati da scala interna. La porzione di fabbricato è stata ristrutturata nell'anno 2007. Impianto riscaldamento autonomo - caldaia a condensazione a gas metano - radiatori; serramenti e persiane in legno; portoncino ingresso blindato rivestito in legno; pavimentazione in grés porcellanato; rivestimenti in ceramica. Box con basculante rivestita in legno; pavimentato in ceramica. In fabbricato staccato, non ristrutturato, locale uso deposito di dimensioni minime con porta accesso in metallo, interno al rustico

CLASSE ENERGETICA:



[248,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9700600002817 registrata in data 27/03/2017

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	66,00	x	100 %	=	66,00
box	13,00	x	50 %	=	6,50
Locale deposito	2,00	x	25 %	=	0,50
soppalco	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	105,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale al piano terra, composto da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera. termoautonomo

Indirizzo: Barzano' Via Papa Giovanni XXIII 105

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale con doppio affaccio composto da soggiorno con cucina abitabile, balcone, camera, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Barzano' Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 981,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale a piano primo, composto da 2, 1 bagno, 1 ripostiglio, cucina, 2 balconi, box cantina.

Indirizzo: Barzano' Via Achille Grandi 5

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Barzano centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.225,00 pari a 1.225,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: F.I.M.A.A.

Descrizione: vetusta' 11-30 anni

Indirizzo: Barzano'

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	115.000,00	105.000,00	120.000,00

Consistenza	85,00	100,00	107,00	90,00
Data [mesi]	0	15,00	20,00	16,00
Prezzo unitario	-	1.150,00	981,31	1.333,33
stato manutenzione	6,00	6,00	5,00	8,00

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	981,31	981,31	981,31
stato manutenzione	7 %	8.050,00	7.350,00	8.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		115.000,00	105.000,00	120.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-14.719,63	-21.588,79	-4.906,54
stato manutenzione		0,00	7.350,00	-16.800,00
Prezzo corretto		100.280,37	90.761,21	98.293,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.445,02**

Divergenza: 9,49% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.134,65 = **96.445,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.445,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.445,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Barzanò, agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	85,00	0,00	96.445,25	96.445,25
				96.445,25 €	96.445,25 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 14.466,79
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.978,46

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:	€. 11.546,77
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:	€. 65.431,69

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio