



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA s.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Michaela Licini con studio in Corso Martiri della Liberazione n° 12 - 23900 Lecco (LC)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Monti

CF: MNTDRA74B08E507A
con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12
telefono: 0341450572
fax: 0341450572
email: geom.monti@libero.it
PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA MARIA HOE' Via Ugo Foscolo 2, frazione loc. Tremonte, della superficie commerciale di **70,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica suddivisi su tre vani scala e costituiti da un unico condominio denominato "Condominio Antico Torchio". Il fabbricato si colloca nella zona semi centrale del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture (circa 700 mt.). I lavori di costruzione/ristrutturazione sono iniziati nel 2004 e terminati nel 2008 per il corpo A e terminati nel 2009 per il corpo B. L'intero complesso è composto da 21 appartamenti e 18 box auto. L'appartamento è collocato nel corpo A mentre il box è collocato nel corpo B. All'appartamento di accede dal vano scala condominiale posto in fregio alla Via Ugo Foscolo mentre al box si accede dalla Via S. Veronica. Il corpo di scala dove insiste l'appartamento serve in totale sei unità residenziali. Per raggiungere l'appartamento dal box a piano seminterrato ci sono due percorsi, uno completamente esterno attraverso le vie pubbliche (Via S. Veronica e Via Ugo Foscolo) mentre l'altro da un percorso in parte interno privato e in parte esterno pubblico. Quest'ultimo è così articolato: dal corsello dei box a piano interrato attraverso una scala comune si raggiungono l'ingresso e il corsello dei box a piano terra del corpo B, poi attraverso una corte interna privata (mapp. 676) in comune con terzi si raggiunge la Via Ugo Foscolo e si accede all'ingresso del vano scala dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di media 3,15m appartamento - 2,40m box. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo n° 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): affaccio su area di altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala, altra proprietà di terzi mapp. 301/894, vano scala comune, affaccio su Via Ugo Foscolo, muro con al di là proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2365 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via S. Veronica n° 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): corsello comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di 15,00 mq e non di 10,50 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare il valore unitario di 1.250,00 €. e di conseguenza occorre applicare una riduzione sul

valore della superficie, nel caso specifico del 30%. Il valore di 13.125,00 €. attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 15 mq. x 875,00 €/mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.770,33
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
il debitore ha dichiarato che nell'immobile risiedono anche Il marito (altro debitore) e i due figli, di cui uno minorenni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2013 a firma di Notaio Picone Giovanni (Lissone) ai nn. 64177/26602 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 195.000,00 €.

Importo capitale: 130.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 7954 e Reg. Part. 1207 del 08/07/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 835/890 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Lecco ai nn. Part. 5535 Gen. 7354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.372,17
Millesimi condominiali:	46,91

Ulteriori avvertenze:

l'importo relativo alle spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia riportate nel prospetto sovrastante sono riferite agli ultimi due anni.

Il Condominio denominato "Condominio Antico Torchio" di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa ha depositato presso il Tribunale di Lecco Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo N° 446/2020 del 17/07/2020, R.G.

745/2020 nei confronti del debitore per morosità delle rate scadute relative a spese condominiali per un importo pari a 2.051,53 €, oltre a spese e interessi pari a 593,50 € inerenti la causa di merito oltre ad altre spese e compensi professionali per le pratiche svolte del presente atto. Lo stesso è stato successivamente rinnovato in data 03/04/2023 per un importo complessivo di 2.998,83 €.

Si fa presente che l'area dove insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è sottoposta a vincolo ambientale-paesistico apposto con D.M. in data 06/06/1967 pubblicato sulla G.U. n° 159 del 27/06/1967.

Per quanto riguarda la corte comune con terzi di cui al mappale 676 è concessa la possibilità di transitare solo a piedi. In merito ad altri patti speciali e servitù con le proprietà limitrofe si rimanda a quanto riportato nell'atto di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Notaio Giovanni Picone (Lissone) ai nn. 64176/26601 di repertorio, trascritto il 08/07/2013 a Lecco ai nn. Gen. 7957 Part. 5910

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Notaio Giovanni Picone (Lissone) ai nn. 64176/26601 di repertorio, trascritto il 08/07/2013 a Lecco ai nn. Gen. 7957 Part. 5910

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, le opere relative al fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state apportate le modifiche e le varianti come meglio riportato nei provvedimenti edilizi elencati al punto 7.1 della presente.

In merito alla domanda di rilascio del certificato di agibilità si rileva quanto segue:

- CORPO A dove insiste l'appartamento di cui al mapp. 301 sub. 728, in data 25/07/2008 Prot. 5775 è stata depositata la richiesta così come la denuncia di fine lavori e collaudo in data 25/07/2008 Prot. 5774, in data 29/07/2008 Prot. 5885 il Comune comunicava l'inefficacia della richiesta in quanto prima doveva essere autorizzata la pratica in sanatoria N° 71/2007 rilasciata il 29/07/2008. In data 07/08/2008 Prot. 6158 veniva depositata la nuova denuncia di fine lavori e collaudo ma non la domanda dell'agibilità. In base ai documenti agli atti la domanda di agibilità è da intendersi non rilasciata.

- CORPO B dove insiste il box di cui al mapp. 2635 sub. 711, in data 24/01/2009 è stata depositata la richiesta così come la denuncia di fine lavori e collaudo. SI PONE IN EVIDENZA CHE GLI ESTREMI DELLA PRESENTE PRATICA SONO STATI RICAIVATI DALL'ATTO DI PROVENIENZA IN QUANTO PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE NON SI TROVA LA PRATICA. La mancata visione/recupero della pratica non mi consente di poter stabilire se l'agibilità è da intendersi rilasciata o meno.

In merito alla realizzazione della strada e opere accessorie come da convenzione del Piano di Recupero stipulata in data 25/09/2002 Rep. 135837 Racc. 29397 Notaio Franco Paneri (Olgiate Molgora), si rileva che in data 25/09/2008 Prot. 7324 è stata depositata la denuncia di fine lavori e collaudo in Comune. Gli obblighi e gli impegni per l'attuazione del Piano di Recupero alla data della presente sono stati adempiuti e l'iter è da ritenersi chiuso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **63/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ristrutturazione urbanistica al Piano di Recupero, presentata il 07/08/2004 con il n. 5799 di Prot. di protocollo, rilasciata il 07/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a le opere riguardano sia il fabbricato di cui al Corpo A (mapp. 301 sub. 728) che il fabbricato di cui al Corpo B (mapp. 2635 sub. 724).

SI PONE IN EVIDENZA CHE GLI ESTREMI DELLA PRESENTE PRATICA SONO STATI RICAIVATI DALL'ATTO DI PROVENIENZA IN QUANTO PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE NON SI TROVA LA PRATICA.

Permesso di Costruire N. **15/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuova strada di PRG e opere accessorie, presentata il 10/03/2005 con il n. 1694 di Prot. di protocollo, rilasciata il 23/11/2005 con il n. 7880 di Prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere inerenti l'attuazione del Piano di Recupero

Permesso di Costruire N. **41/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di taglio di n. 4 alberi, presentata il 01/06/2005 con il n. 3971 di Prot. di protocollo, rilasciata il 29/06/2005 con il n. 4698 di Prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere inerenti l'attuazione del Piano di Recupero

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ristrutturazione urbanistica al Piano di Recupero - prima variante , presentata il 21/10/2005 con il n. 7162 di Prot. di protocollo, rilasciata il 21/10/2005.

Il titolo è riferito solamente a le opere riguardano sia il fabbricato di cui al Corpo A (mapp. 301 sub. 728) che il fabbricato di cui al Corpo B (mapp. 2635 sub. 724)

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **17/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 24/03/2007 con il n. 2509 di Prot. di protocollo, rilasciata il 24/03/2007.

Il titolo è riferito solamente a le opere riguardano il fabbricato di cui al Corpo B (mapp. 2635 sub. 724)

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **71/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere esterne e interne in variante, presentata il 19/12/2007 con il n. 11072 di Prot. di protocollo, rilasciata il 29/07/2008 con il n. 5856 di Prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a le opere riguardano sia il fabbricato di cui al Corpo A (mapp. 301 sub. 728) che il fabbricato di cui al Corpo B (mapp. 2635 sub. 724)

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **35/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere esterne e interne in variante, presentata il 01/07/2008 con il n. 5135 di Prot. di protocollo, rilasciata il 01/07/2008.

Il titolo è riferito solamente a le opere riguardano il fabbricato di cui al Corpo B (mapp. 2635 sub. 724)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 27/06/2014, l'immobile ricade in zona B - TUC - residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6.b delle n.t.a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche autorizzate dal Comune: 1) nel soggiorno la posizione della "spalletta" dell'angolo cottura non corrisponde; 2) la posizione della porta interna che collega il soggiorno al disimpegno non corrisponde; 3) nella camera a est una "casettatura" è stata eliminata; 4) nella camera a ovest una nicchia è stata chiusa; 5) le dimensioni di tutte le aperture esterne non corrispondono e i due lucernari delle camere non sono stati denunciati; 6) le altezze interne dei locali sono lievemente discordanti; 7) il soppalco rilevato nella camera a est non è stato dichiarato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €2.500,00

- oneri sanzionatori comunali (pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00
- diritti segreteria comunali e marche da bollo (pratica compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di cui al mapp. 301 sub. 728.

Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicati per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 1)-2)-3)-4)-5)-6) è il minimo applicabile secondo la normativa vigente. Le difformità di cui al punto 6) sono sanabili in quanto rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Ad eccezione di tutte le precedenti difformità, quelle di cui al punto 7) non sono sanabili in quanto l'altezza utile del soppalco in legno misurata sotto travetto è inferiore all'altezza di 2,70 mt imposta dalla normativa vigente, di conseguenza dovrà essere demolito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - nel soggiorno la posizione della "spalletta" dell'angolo cottura non corrisponde; - la posizione della porta interna che collega il soggiorno al disimpegno non corrisponde; - nella camera a est una "casettatura" è stata eliminata, il lucernario non è raffigurato ed il soppalco non è stato rappresentato; - nella camera a ovest una nicchia è stata chiusa e il lucernario non è raffigurato; - le altezze interne dei locali sono lievemente discordanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per denuncia di variazione catastale (pratica DOCFA) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €450,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di cui al mapp. 301 sub. 728

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA MARIA HOE' VIA UGO FOSCOLO 2, FRAZIONE LOC. TREMONTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA MARIA HOE' Via Ugo Foscolo 2, frazione loc. Tremonte, della superficie commerciale di **70,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica suddivisi su tre vani scala e costituiti da un unico condominio denominato "Condominio Antico Torchio". Il fabbricato si colloca nella zona semi centrale del paese dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture (circa 700 mt.). I lavori di costruzione/ristrutturazione sono iniziati nel 2004 e terminati nel 2008 per il corpo A e terminati nel 2009 per il corpo B. L'intero complesso è composto da 21 appartamenti e 18 box auto. L'appartamento è collocato nel corpo A mentre il box è collocato nel corpo B. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale posto in fregio alla Via Ugo Foscolo mentre al box si accede dalla Via S. Veronica. Il corpo di scala dove insiste l'appartamento serve in totale sei unità residenziali. Per raggiungere l'appartamento dal box a piano seminterrato ci sono due percorsi, uno completamente esterno attraverso le vie pubbliche (Via S. Veronica e Via Ugo Foscolo) mentre l'altro da un percorso in parte interno privato e in parte esterno pubblico. Quest'ultimo è così articolato: dal corsello dei box a piano interrato attraverso una scala comune si raggiungono l'ingresso e il corsello dei box a piano terra del corpo B, poi attraverso una corte interna privata (mapp. 676) in comune con terzi si raggiunge la Via Ugo Foscolo e si accede all'ingresso del vano scala dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di media 3,15m appartamento - 2,40m box. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo n° 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord (in senso orario): affaccio su area di altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vano scala, altra proprietà di terzi mapp. 301/894, vano scala comune, affaccio su Via Ugo Foscolo, muro con al di là proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Merate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, Fiume Adda, Parco Valle del Curone e Monte San Genesisio.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35Km (aeroporto di Orio al Serio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 165m (fermata Tremonte/Via Leopardi)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 35Km (A4 Milano-Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,5Km (stazione di Olgiate Molgora)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2Km (SS342 Como-Bergamo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 35Km (A52 tangenziale nord)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- **APPARTAMENTO** posto a piano secondo e così suddiviso: soggiorno con ang. cottura, disimpegno, bagno, due camere e un balcone.
- **BOX AUTO** posto a piano interrato e così suddiviso: un posto auto.

Nel suo complesso l'intero fabbricato e i beni oggetto di esecuzione per l'uso a cui sono destinati sono da considerarsi in buono stato di conservazione. In merito al certificato energetico riportato nella presente perizia si rileva che il documento è scaduto ai sensi della normativa vigente (sono decorsi 10 anni di validità).

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : video. coleligato all'apertura elettrica della porta di accesso al vano scala comune.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V. impianto autonomo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano. impianto autonomo. La caldaia asservita al riscaldamento e acqua calda sanitaria è collocata nell'angolo cottura.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. l'impianto è centralizzato e le spese vengono ripartite dall'amministratore in base ai consumi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia ; il centralino è assente. solo predisposto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva</i> : terrestre e satellitare (centralizzata). posta sulla copertura del fabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a padiglione costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : plinti isolati e travi rovesce continue costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. scala comune	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura e pilastri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : lastre prefabbricate "predalles". riferito al box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento battuto. riferito al box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento armato e blocchi in cemento "prismi" con coibentazione in assente. riferito al box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante manuale realizzato in lamiera zincata. riferito al box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : basculante realizzato in ferro con apertura automatizzata. trattasi dell'ingresso ai box interrati di cui al corpo B. L'automazione non funziona.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno . con doppio vetro. Le aperture sono dotate di zanzariere.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in esistente. le opere di lattoneria sono in rame.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : lucernario realizzati in legno e doppio vetro. Il debitore ha dichiarato che dai due lucernari posti nelle camere si rilevano infiltrazioni d'acqua.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni a di sotto della media	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in granito. del balcone.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

incollato. nelle due camere

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. soggiorno/cottura e bagno al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in perline in legno a vista nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e pannello in legno. di tipo blindato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle in gres al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: interna con rivestimento in granito. scala comune nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[152,6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9707400002709 registrata in data 23/10/2009

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
Balcone	4,00	x	33 %	=	1,32
Totale:	73,00				70,32

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2365 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via S. Veronica n° 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord (in senso orario): corsello comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di 15,00 mq e non di 10,50 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare il valore unitario di 1.250,00 €. e di conseguenza occorre applicare una riduzione sul valore della superficie, nel caso specifico del 30%. Il valore di 13.125,00 €. attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 15 mq. x 875,00 €/mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	15,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per COMPARAZIONE.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e raggugliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,32	x	1.250,00	=	87.900,00
Valore superficie accessori:	10,50	x	1.250,00	=	13.125,00
					<hr/> 101.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2023 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona

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	70,32	10,50	101.025,00	101.025,00
				101.025,00 €	101.025,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il giudizio sulla comoda divisibilità della quota non viene espresso in quanto la quota di proprietà dell'immobile in capo ai debitori (1/2 ciascuno) corrisponde all'intera proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.825,00**

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: **€. 9.682,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.372,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.770,33**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dario Monti